

TRIBUNALE CIVILE di AREZZO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 100/2016



GIUDICE DELEGATO: Dott. FABRIZIO PIESCHI
PERITO: Arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



VALUTAZIONE di STIMA

Architetto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX :
- Arezzo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

TRIBUNALE CIVILE DI AREZZO

All'Ill.mo Dott. Fabrizio PIESCHI, Giudice DELEGATO

della Esecuzione Immobiliare n. 100/2016

- promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

PREMESSO

che con Decreto del giorno 24/04/2017 la sottoscritta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, iscritta al n. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx presso il Tribunale di Arezzo, iscritta all'Albo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con Studio Tecnico in Arezzo, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fax. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, indirizzo pec: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, è stata nominata "Esperto per la Valutazione di Stima dei Beni pignorati", e che con l'affidamento dell'incarico sono stati posti i Quesiti in risposta ai quali la scrivente rimette la seguente Relazione.

* * * * *

0. **PREMESSA**

I Beni di cui alla Esecuzione n. 100/2016 sono costituiti da:

- **UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE con resede esclusivo,**
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **AREZZO.**

I Beni oggetto di Valutazione fanno parte di un compendio immobiliare, di cui sono porzione, posto nel comune di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Frazione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, che comprende anche altre Unità Immobiliari residenziali e non, collegate tra di loro da Beni comuni e Aree urbane, resedi, viabilità non identificata catastalmente, di proprietà diversa e/o di altra proprietà.

L'accesso al compendio avviene attraverso una viabilità privata che insiste su proprietà catastalmente intestata a **(ALLEGATO 5)** :

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1/3 e
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria per 2/3.

Il compendio immobiliare oggetto di Valutazione è sito in un'area territoriale denominata "Valdarno Superiore", compresa tra la riva destra dell'Arno e le formazioni collinari che precedono il Pratomagno.

Essa è contraddistinta da strutture geologiche di particolare suggestione e bellezza, costituite da sabbie, argille e ghiaie stratificate alte fino ad un centinaio di metri ed in successione di forme diversificate, intercalate da profonde forre. Tali strutture, denominate Balze, sono il risultato, allo stato attuale, dello smantellamento degli antichi sedimenti provocato dagli agenti atmosferici, ma anche segnati dalla presenza, nel tempo, dell'uomo.

Le Balze hanno nell'insieme un particolare colore giallo ocre differenziato da infinite sfumature, che si accende di toni più caldi quando le pareti vengono illuminate dai raggi solari al tramonto. Alcune di esse presentano anche strati di un'argilla di colore azzurro, chiamata "turchino". Sopra le Balze, in direzione del massiccio del Pratomagno, si estende un bellissimo altopiano intensamente popolato e coltivato, percorso in tutta la sua lunghezza dalla strada dei Setteponti interrotta da agglomerati di case, suggestivi e piccoli centri storici, ricchi di punti di grande interesse artistico, da cui si gode un magnifico panorama sul frastagliato paesaggio delle Balze.

Alla fine degli Anni "90 alcuni comuni, tra cui quello di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx hanno promosso la tutela dell'area istituendo un'area naturale protetta di interesse locale.

Notevoli gli aspetti ambientali, ed i valori culturali e paesaggistici presenti.

Anche dal punto di vista turistico, la zona pare avere molte potenzialità dovute all'estensione, la ricchezza di valori, favorite anche dalla vicinanza a tre città d'arte come Firenze, Siena ed Arezzo, mete favorite di innumerevoli flussi turistici, ed alla presenza di grandi vie di comunicazione come l'autostrada del Sole e la Direttissima.

* * * * *

Il compendio corrisponde ad un toponimo xxxxxxxxxxxxxxxxx

* * * * *

La situazione quasi "idilliaca" sopra descritta è offuscata dalla presenza della "Discarica di Podere Rota": a seconda delle condizioni climatiche le esalazioni maleodoranti arrivano a tutto il territorio circostante.

...."Non sembrano arrivare soluzioni per i cittadini che ormai da anni stanno subendo i disagi legati alla discarica di xxxxxxxxxxxxxxxxx. Gli odori nauseabondi distribuiti a macchia d'olio tra xxxxxxxxxxxxxxxxx non solo non diminuiscono ma anzi acuiscono, talvolta, la propria forza di espansione esasperando tutti i giorni la gente".....

* * * * *

Altra problematica che interessa il territorio in cui insistono i Beni oggetto della presente Valutazione è costituita dai movimenti franosi in essere con presenza di grandi quantità di acqua nel sottosuolo.

.... "L'area, sita in xxxxxxxxxxxxxxxxx, ed il sito in genere sono stati oggetto di studi a supporto di un progetto di consolidamento e bonifica di una limitata porzione di versante a morfologia prevalentemente collinare, sul quale erano evidenti fenomeni gravitativi attivi, tali da coinvolgere e danneggiare alcuni edifici....

Tale area è interessata da un dissesto geomorfologico che interessa diverse aree site nell'intorno, con possibili conseguenze sui manufatti esistenti.

Il pendio sul quale insistono le strutture è interessato da fenomeni di ruscellamento diffuso, con forme dovute a erosione idrica superficiale foliare o in rigagnoli che vengono periodicamente incanalati da opere antropiche. Si individua un sistema centrale di drenaggio, il quale assicura, dalla cresta del pendio a quote più basse, una sufficiente canalizzazione delle acque di precipitazione.

In generale si evidenzia "che lo strato superficiale è costituito da terreno agrario fortemente rimaneggiato e riporto, localmente rilevato ad una profondità che varia da 3,5 ml. a circa 5 ml..

E' stato pianificato un programma integrato che consiste nella messa in opera di sistemi drenanti e opere di contenimento di superficie, propedeutici alla adozione di adeguati sistemi di bonifica e contenimento, posti a contrasto delle forze di taglio e spinta laterale atti a migliorare la stabilità complessiva del sito, nonché l'utilizzo di canalizzazioni e sistemi drenanti a protezione del sedime di fondazione e delle sezioni di scavo"....

A questo proposito il signor Lisciandro riferisce che sono stati eseguiti interventi di contenimento, in particolare sono state realizzate due trincee drenanti, una a monte del fabbricato residenziale ed una nel resede posteriore dello stesso, in cui sono ancora evidenti i segni del taglio effettuato sulla pavimentazione (ALLEGATO FOTOGRAFICO).

Tali trincee recapitano in un vaso di raccolta sottostante, quindi direttamente nel Borro delle Cave.

A giudicare da quanto visto "in loco", è evidente che potrebbe manifestarsi la necessità di un intervento di "consolidamento e tenuta" dei

fabbricati e/o dei “resedi” da realizzarsi a valle del “fabbricato residenziale” esistente, a monte e/o a valle della piscina.

Qui infatti si rilevano evidenti segnali di movimento del terreno, sia a fianco dello “sfioro” che lungo il “solarium”, (ALLEGATO FOTOGRAFICO).

Il tutto da approfondire e valutare.

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

E’ agli atti la Certificazione notarile.

* * * * *

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;

2.1) - Si è provveduto ad acquisire, (ALLEGATO 5) :

- a.1) - Estratto di mappa; - a.2) - Planimetrie;
- a.3) - Elaborati Planimetrici; - a.4) - Visure Storiche.

2.2) - I Beni oggetto della presente Valutazione sono di proprietà dei signori

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

I Beni sono pervenuti ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a) - per “ATTO DI VENDITA” con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, trascritto presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Arezzo il xxxxxxxxxxxxxxxx di Formalità, (ALLEGATI 2 - 4), per acquisto fattone dalla signora xxxxxxxxxxxxxxxx.

- Con tale atto la Signora xxxxxxxxxxxxxxxx cede e vende:

1. ...”In Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx porzione di fabbricato già rurale costituita dall'appartamento per abitazione ai piani terreno e primo collegati con scala interna per complessivi vani cinque oltre servizi, accessori e resede circostante da tre lati il tutto confinato da parti comuni e residua proprietà della venditrice da più lati,

.....Al Catasto dei Fabbricati quanto sopra è rappresentato nel Foglio di Mappa xxxxxxxxxxxxxxxx,.....

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui oggi si trova, a corpo con annessi e pertinenze e con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, come per legge e destinazione fra le quali la porzione di terreno ad uso resede, rappresentata al Catasto dei Fabbricati nel xxxxxxxxxxxxxxxx bene non censibile comune alle unità rappresentate dalle particelle xxxxxxxxxxxxxxxx b)

- Alla signora xxxxxxxxxxxxxxxx i Beni venduti sono pervenuti per:

- Verbale di Separazione consensuale con assegnazione Beni di cui all'Atto Repertorio xxxxxxxxxxxxxxxx, trascritto in data xxxxxxxxxxxxxxxx del Particolare, da parte del marito xxxxxxxxxxxxxxxx;

c) Al signor xxxxxxxxxxxxxxxx i Beni erano pervenuti con atto di acquisto a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxxxxxx, trascritto il giorno xxxxxxxxxxxxxxxx di formalità, (ALLEGATO 4), dai signori xxxxxxxxxxxxxxxx

d) con atto a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx repertorio xxxxxxxxxxxxxxxx veniva trattata, tra l'altro, la xxxxxxxxxxxxxxxx.

e) con atto a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxx, veniva apposta una servitù di transito.

...”Per accedere alla loro residua proprietà rappresentata in
xxxxxxxxxxxxxxxxxx sub. xxxxxxxxxxxxxxxx i venditori per se, eredi ed aventi causa a
qualsiasi titolo si riservano il diritto di transito anche con mezzi meccanici sulle porzioni
di terreno compravendute rappresentate a N.C.T. del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx,
sempre in xxxxxxxxxxxxxxxx)”....

* * * * *

Si allega copia dell'atto di provenienza (ALLEGATO 2).

* * * * *

Durante la predisposizione dell'Elaborato Peritale si sono riscontrate varie
problematiche ed incongruenze che hanno reso necessari ulteriori e maggiori
approfondimenti e ulteriori e maggiori verifiche rispetto a quelle che necessitano
normalmente.

In particolare sono emersi:

1. errori/imprecisioni nella Relazione notarile allegata.

I Beni di cui alla Esecuzione xxxxxxxxxxxxxxxx sono stati acquistati con
Atto xxxxxxxxxxxxxxxx dai Signori xxxxxxxxxxxxxxxx in comunione dei beni.

2. I Beni di cui alla Esecuzione xxxxxxxxxxxxxxxx sono stati acquistati con
Atto xxxxxxxxxxxxxxxx dai Signori xxxxxxxxxxxxxxxx in comunione dei beni.

3. Errori/imprecisioni nell'atto a rogito xxxxxxxxxxxxxxxx scriveva:

...“L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui oggi si trova....., a corpo, con
annessi e pertinenze e con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni,
come per legge e destinazione, fra le quali la porzione di terreno ad uso resede,
rappresentata al Catasto dei Fabbricati nel xxxxxxxxxxxxxxxx, subalterno 1 bene non

censibile comune alle unità rappresentate dalle particelle xxxxxxxxxxxxxxxx La
particella xxxxxxxxxxxxxxxx era stata soppressa in data xxxxxxxxxxxxxxxx ed
aveva creato i subalterni xxxxxxxxxxxxxxxx, (ALLEGATO 5).

Tale Particella non esiste nemmeno nell'Archivio censuario del Catasto
Edilizio Urbano, (ALLEGATO 5).

4. In data xxxxxxxxxxxxxxxx – ATTIVO DELLA SUCCESSIONE:

– quota pari a 1/2 Fabbricato di civile abitazione alla xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e quota del resede di cui al foglio xxxxxxxxxxxxxxxx unità non
censibile.

5. Errori/imprecisioni nell'atto xxxxxxxxxxxxxxxx anche quando si
precisano i titoli inerenti ai beni oggetto di compravendita, ai sensi della Legge
47/85, non sono stati inseriti:

..... Denuncia di inizio attività edilizia prot. n. xxxxxxxxxxxxxxxx;

Ed inoltre non è stata inserita tra i titoli rilasciati l'Autorizzazione Edilizia
n. xxxxxxxxxxxxxxxx, (ALLEGATO 2).

In questo atto sono errati i dati relativi alla Trascrizione del Verbale di
Assegnazione Beni alla xxxxxxxxxxxxxxxx, (ALLEGATO 4).

6. Errori/imprecisioni nell'atto di assegnazione dei Beni dopo la
separazione xxxxxxxxxxxxxxxx che riportano:

...."Il signor xxxxxxxxxxxxxxxx,.... l'immobile posto in Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, così come ad esso pervenuto con atto xxxxxxxxxxxxxxxx, e
rappresentato in N.C.E.U. di detto comune al foglio xxxxxxxxxxxxxxxx nuova
categoria, consistenza e rendita che sono state assegnate dal competente ufficio catastale
a seguito della presentazione della denuncia di variazione n. xxxxxxxxxxxxxxxx per

ristrutturazione e frazionamento delle particelle xxxxxxxxxxxxxxxx. 1, citata nell'atto xxxxxxxxxxxxxxxx sopra ricordato.

"Sono compresi altresì nella presente cessione i diritti proporzionali di comproprietà condominiale su una porzione di terreno ad uso di resede.... rappresentata in N.C.E.U. di detto comune al foglio xxxxxxxxxxxxxxxx come utilità non censibile comune alle unità immobiliari xxxxxxxxxxxxxxxx

La particella xxxxxxxxxxxxxxxx stata soppressa in data xxxxxxxxxxxxxxxx ed ha originato i subalterni xxxxxxxxxxxxxxxx 5).

Tale Particella non esiste nemmeno nell'Archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano, (ALLEGATO 5).

7. Errori/imprecisioni nel pignoramento xxxxxxxxxxxxxxxx che riporta gli stessi errori di individuazione dei beni.

In particolare l'identificazione del sub. 1 che viene pignorato.

La particella xxxxxxxxxxxxxxxx era stata soppressa in data xxxxxxxxxxxxxxxx ed aveva creato i subalterni 10, 11, 12 e 13, (ALLEGATO 5).

8. Errori/imprecisioni nell'atto notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, Divisione, nel quale vengono trattati i beni, ed in particolare nella divisione della p.lla 67 sub. 1, errore nella individuazione delle quote di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx che vengono indicate in 14/36 invece che 12/36 come pervenuti per atto di assegnazione beni successivamente alla separazione consensuale dal marito xxxxxxxxxxxxxxxx

Tale atto a rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx è stato poi rettificato nell'atto successivo del xxxxxxxxxxxxxxxx.

9. Errore nella Denuncia di Variazione xxxxxxxxxxxxxxxx, in cui vengono inseriti subalterni non più esistenti, (ALLEGATO 5).

10. *Errore nella Denuncia di Variazione xxxxxxxxxxxxxxxxx, in cui vengono inseriti subalterni non più esistenti, (ALLEGATO 5).*

11. *Errore nella Denuncia di Variazione xxxxxxxxxxxxxxxxx, in cui vengono inseriti subalterni non più esistenti, (ALLEGATO 5).*

12. *Errore nella Denuncia di Variazione xxxxxxxxxxxxxxxxx, in cui vengono inseriti subalterni non più esistenti, (ALLEGATO 5).*

13. *Errore nella Denuncia di variazione xxxxxxxxxxxxxxxxx, in cui vengono inseriti subalterni nuovi che poi vengono annullati e cancellati e non sono presenti quindi nelle Variazioni successive, (ALLEGATO 5).*

14. *Si riscontra la presenza nelle aree circostanti il fabbricato, di costruzioni, non presenti in mappa e probabilmente realizzate "sine titolo".*

15. *Al momento della esecuzione dei rilievi in genere, oltre per il "posizionamento in mappa" dei manufatti rilevati è emersa una differenza tra mappa catastale e stato dei luoghi. Per la definizione dei confini e della effettiva posizione in mappa dei manufatti, sarebbe necessaria una ricognizione ulteriore con operazioni tecniche riguardanti tutto il compendio, sicuramente molto onerose, e tali da interessare anche altre proprietà.*

* * * * *

Da quanto sopra esposto è evidente il "caos" in cui ci si è trovati ad operare. E la necessità di fare un po' di ordine!

Sono state consultate un gran numero di Variazioni catastali, la maggior parte delle quali non presenti in Atti e non consultabile "on line".

Tale documentazione è consultabile solo presso gli Uffici Provinciali con visione della documentazione cartacea, nelle "Buste", in particolare xxxxxxxxxxxxxxxxx, che però sono disponibili durante la settimana a giorni alterni.

E date le varie inesattezze ed errori riscontrati è stato necessario fare riferimento al personale addetto per l'interpretazione oltre che per la risoluzione dei problemi individuati.

Sono stati consultati inoltre numerosi Titoli di Provenienza ed effettuate numerose ispezioni ipotecarie, sia per nominativo che per immobile, ed acquisite anche un buon numero di Note, (ALLEGATO 4).

* * * * *

3) predisponga l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, (**descrivendole specificatamente 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;

- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: TRASCRIZIONI

T.1) - Trascrizione del xxxxxxxxxxxxxxxx del R.P.,

avente per oggetto: Verbale di pignoramento immobili,

- Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data xxxxxxxxxxxxxxxx

- Soggetto a favore: xxxxxxxxxxxxxxxx

- relativamente all'Unità Negoziale 1, per il Diritto di Proprietà, Quota di 1/1;

- Contro:

Soggetto n. 1: xxxxxxxxxxxxxxxx - relativamente all'Unità Negoziale 1
per il diritto di proprietà, Quota di 1/2;

Soggetto n. 2: xxxxxxxxxxxxxxxx
- relativamente all'Unità Negoziale 1 per il diritto di proprietà, Quota di 1/2;

- IMMOBILI -

Unità Negoziale n. 1: (Immobile n. 1)

Comune xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Natura A2 Abitazione di tipo CIVILE

Indirizzo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Consistenza
(Immobile n. 2)

Comune L123 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Natura A2 Abitazione di tipo CIVILE

Indirizzo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Consistenza
(Immobile n. 3)

Comune L123 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Natura

E – Ente comune

Consistenza

Indirizzo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. civico

* * * * *

- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

ISCRIZIONI

I.1) - Iscrizione del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del generale e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del particolare,

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

avente per oggetto: Ipoteca Volontaria, Concessione a garanzia di finanziamento, per complessivi £ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di cui € xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di capitale,

- Soggetto a favore in qualità di CREDITORE ipotecario:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- relativamente all'Unità Negoziale 1 per il Diritto di Proprietà, Quota di 1/1;

- relativamente all'Unità Negoziale 2 per il Diritto di Proprietà, Quota di 1/1;

- Contro:

Soggetto n. 1: - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- relativamente all'Unità Negoziale 1 per il diritto di proprietà,

Quota di 1/2;

- relativamente all'Unità Negoziale 2 per il diritto di proprietà,

Soggetto n. 2: - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- relativamente all'Unità Negoziale 1 per il diritto di proprietà,

Quota di 1/2;

- relativamente all'Unità Negoziale 2 per il diritto di proprietà,

- IMMOBILI -

Unità Negoziale n. 1: (Immobile n. 1)

Comune L123 - xxxxxxxxxxxxxxxxx (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio xxxxxxxxxxxxxxxxx

Natura A2 Abitazione di tipo CIVILE

Consistenza

Indirizzo Via xxxxxxxxxxxxxxxxx
(Immobile n. 2)

Comune L123 - xxxxxxxxxxxxxxxxx (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - xxxxxxxxxxxxxxxxx

Natura A2 Abitazione di tipo CIVILE

Consistenza

Indirizzo xxxxxxxxxxxxxxxxx

Unità Negoziale n. 2: (Immobile n. 1)

Comune L123 - xxxxxxxxxxxxxxxxx (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - xxxxxxxxxxxxxxxxx

Natura E - Ente Comune

Consistenza

Indirizzo n. civico

* * * * *

Si allega copia delle Note (ALLEGATO 4).

I costi per le cancellazioni che sono da verificare con l'Ufficio competente al momento della effettiva presentazione delle formalità.

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 indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non esiste condominio.

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 si 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;*

Non sono emersi diritti di questo tipo durante le indagini.

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; 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;*

Le formalità seguenti sono quelle che devono essere cancellate:

T.1) - *Trascrizione del xxxxxxxxxxxxxxxx del R.P.,*

I.1) - *Iscrizione del xxxxxxxxxxxxxxxx del R.P..*

I costi per le cancellazioni sono da verificare con l'Ufficio competente al momento della effettiva presentazione delle formalità.

7) *descriva*, previo necessario accesso all'interno, *l'immobile* pignorato indicando:

comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione, confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

7.A. DESCRIZIONE BENI

- *UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE con resede esclusivo*,
Frazione xxxxxxxxxxxxxxxxx, *AREZZO*.

I Beni immobili oggetto di Pignoramento sono costituiti da:

- *Una Unità Immobiliare ad uso residenziale con resede esclusivo.*

La Unità Immobiliare Residenziale costituisce porzione di un vecchio fabbricato rurale costituito da un fabbricato in linea, in aperta campagna, con terreni coltivati nell'intorno.

La Unità Immobiliare si sviluppa su due livelli: il Piano Terra ed il Piano Primo. Il resede è posto perimetralmente alla Unità Immobiliare, sul fronte, sul retro e lateralmente: l'unità si trova "in testa" al vecchio edificio ex-rurale di cui è porzione.

La localizzazione è molto interessante dal punto di vista geografico-ambientale-paesaggistico.

I Beni si trovano in posizione sopraelevata rispetto alla viabilità principale da cui si arriva al compendio, (ALLEGATO FOTOGRAFICO).

Il compendio ex rurale è recintato e l'accesso, a valle, avviene tramite un cancello metallico elettrificato, al momento non funzionante.

Superato il cancello, si giunge alla Unità Immobiliare percorrendo una viabilità che attraversa anche altre proprietà catastali, (ALLEGATO 8).

La Unità Immobiliare residenziale si trova in un compendio di maggiore consistenza: in un ex-complesso rurale che è stato trasformato ad uso abitativo anche ai piani inferiori, diversamente dalla situazione originaria.

La Unità Immobiliare è posta su due livelli: il Piano Terra ospita la Zona Giorno ed il Piano Primo la zona notte.

Il fabbricato esternamente è tinteggiato ed intonacato con colori chiari, ha infissi esterni in legno con meccanismi di oscuramento del tipo "persiane", ha un marciapiede in cotto perimetrale a tutto l'edificio. Il resede posteriore, già trattato con finitura superficiale tipo asfalto, attualmente in condizioni assai precarie. Ciò è dovuto anche i relativamente recenti interventi per il "consolidamento" del "versante".

La struttura portante della copertura dell'edificio è costituita da una orditura lignea lasciata a vista in quasi tutti gli ambienti. Anche al Piano Terra il solaio presenta travi in legno a vista.

Sul fronte retrostante è presente una tettoia lungo tutta la porzione di fabbricato oggetto di Valutazione.

I pavimenti al Piano Terra in cotto e/o monocottura, al Piano Primo in parquet tipo legno, la pavimentazione della scala interna è in pietra.

La Unità Immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Visto la Unità Immobiliare contigua, in questa Unità non sono stati

riscontrati particolari segni di lesioni e/o cedimenti, salvo quelli riscontrati all'esterno nel resede e intorno alla piscina.

La Unità Immobiliare ha un servizio igienico al Piano Terra e due bagni al Piano Primo, uno dei quali è molto ampio da potersi considerare una vera e propria "salle de bain", completa di tutti i sanitari, con vasca idromassaggio, doppio lavandino e doccia, ampia e confortevole.

L'impianto di riscaldamento è singolo, (ALLEGATO FOTOGRAFICO).

E' presente un camino a legna.

La scrivente ha effettuato vari sopralluoghi, sia internamente, primo accesso con Istituto Vendite Giudiziarie, oltre a vari altri accessi sia esternamente che internamente, presso i Beni oggetto di Stima, per accertarne le specifiche caratteristiche, le condizioni di utilizzo, la localizzazione, per svolgere indagini e verifiche conoscitive, al fine di esprimere una giusta valutazione. Oltre che per effettuare rilievi geometrici per gli aggiornamenti catastali e le verifiche di conformità (ALLEGATO FOTOGRAFICO).

In seguito a ciò si può affermare che il Bene oggetto di Stima nella sua configurazione attuale, risulta composto, al Piano Terra da:

- ingresso
- lavanderia-stireria
- ripostiglio
- servizio igienico
- ripostiglio
- .- disimpegno
- cucina - pranzo
- soggiorno

- lavanderia

Il Piano Secondo, nella sua configurazione attuale, risulta composto da:

- disimpegno
- locale caldaia
- camera
- camera
- camera
- bagno
- w.c.

per una superficie lorda totale del Piano Terra e del Piano Primo pari a circa 220 mq...

L'Altezza interna al Piano Terra è pari a circa 3.05 ml..

Il Piano Primo ha copertura "a tetto": l'altezza è pari a 3.25 lungo le pareti esterne delle camere .

* * * * *

Si allega un exkursus storico delle trasformazioni storiche come emerge dalla consultazione della Cartografia sulla Cartoteca Regionale (ALLEGATO 9).

* * * * *

I Beni oggetto di Valutazione si trovano in buono stato di manutenzione per quanto riguarda la Unità Abitativa in genere.

Esternamente si notano dei movimenti del terreno con fessurazioni e/o scostamenti.

7.B IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

I Beni alla data odierna, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxx e sono così identificati, (ALLEGATO 5):

7.B.1 Foglio xxxxxxxxxxxxxxxx Categoria A/2 Classe 4, Consistenza 11 Vani,
Superficie Catastale Totale: 200 mq., Totale escluse aree scoperte: 200 mq.,
Rendita € 766,94, xxxxxxxxxxxxxxxx Piano: T-1.

INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

Attualmente tali Beni sono così intestati:

- xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per ½, in regime di comunione dei beni con
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per ½, in regime di comunione dei beni con
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

* * * * *

CONFINI:

Si indicano i confini catastali dei Beni di cui al xxxxxxxxxxxxxxxx

- Catasto Fabbricati xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx
- Aree Urbane e/o Beni Comuni non Censibili.

* * * * *

7.C ACCESSO:

I Beni oggetto della presente Stima si trovano nel Comune di
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (ALLEGATO 8).

Partendo da Arezzo i Beni si raggiungono percorrendo l'Autostrada fino
all'uscita Valdarno.

All'uscita si continua in direzione xxxxxxxxxxxxxxxx. Si segue quindi
indicazione per "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Alla indicazione "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx si svolta a sinistra, si supera un
cancello metallico posto sulla recinzione del compendio e xxxxxxxxxxxxxxxx
posti più in alto sulla sinistra del senso di percorrenza.

L'immobile oggetto di Valutazione ha accesso sia sul fronte che sul retro.

Sul retro vi è anche l'accesso al garage (ALLEGATO 8).

Si accede quindi dal piazzale asfaltato.

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:

a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

c) *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;*

La descrizione Attuale dei Beni corrisponde a quella contenuta nel "pignoramento" per quanto riguarda l'immobile residenziale.

Il subalterno xxxxxxxxxxxxxxxx non esiste.

La particella xxxxxxxxxxxxxxxx è stata xxxxxxxxxxxxxxxx ed ha creato i subalterni xxxxxxxxxxxxxxxx, (ALLEGATO 5).

Tale Particella non esiste nemmeno nell'Archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano, (ALLEGATO 5).

9) *proceda, ove necessario, 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;*

La planimetria catastale dei Beni oggetto di valutazione non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, (ALLEGATO 5).

La difformità rilevata consiste nell'errata "tipologia" della scala interna di collegamento, nella presenza di un bagno di servizio al Piano Terra al posto di un ripostiglio oltre che ne la errata rappresentazione del camino nel soggiorno.

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

I Beni oggetto della presente Valutazione si trovano nel Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, (ALLEGATO 3), in Zona omogenea denominata "E8" del Regolamento Urbanistico comunale.

La Normativa di riferimento è costituita dalle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico, Art. 45 e 53.

Si allegano Certificato di Destinazione Urbanistica ed "Estratto R.U.", comprendente estratto grafico e N.T.A., (ALLEGATO 3).

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della 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 al combinato disposto degli 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 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 dell'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;

11.0. CONFORMITA' - TITOLI AUTORIZZATIVI:

La scrivente, al fine di verificare la conformità dei Beni oggetto della presente Stima, ha effettuato ricerche presso l'Archivio del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxx, consultando le Pratiche Edilizie e gli allegati Titoli Autorizzativi come di seguito elencati, (ALLEGATO 6):

- Autorizzazione Edilizia xxxxxxxxxxxxxxxxx

Tale Autorizzazione si riferisce ad "Interventi di Manutenzione Straordinaria di fabbricato rurale ed annesso".

"L'intervento richiesto ha per oggetto il rifacimento della copertura e dei solai con interventi localizzati di consolidamento delle fondazioni e delle murature verticali. Non vengono modificati i prospetti, le destinazioni d'uso e la distribuzione interna dei fabbricati, ad eccezione della eliminazione dei contrafforti esterni sui prospetti Ovest e Nord ed il lieve rialzamento dei due finestre lato Nord conseguente al rifacimento del solaio del Piano Primo"....

- xxxxxxxxxxxxxxxxx

Tale Concessione Edilizia si riferisce ad "Interventi di Ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso di un fabbricato deruralizzato".

Il fabbricato è posto in Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxx

- xxxxxxxxxxxxxxxxx

Tale "Autorizzazione di Variante" si riferisce alla Variante in corso d'opera alla xxxxxxxxxxxxxxxxx

- Abitabilità

Le Pratiche Edilizie contengono due certificazioni:

- la prima, è costituita da un Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx In essa il Sindaco Dichiarava Abitabile la costruzione a Destinazione Residenziale, della Consistenza (relativa

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- Piani n. 2; Appartamenti n. 1; Vani utili n. 6; Vani Accessori: n. 4.

- la seconda, è costituita da un Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

. In essa il Sindaco Dichiarava Abitabile la costruzione a Destinazione Urbana, della Consistenza (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- Piani n. 2; Appartamenti n. 1; Vani utili n. 6; Vani Accessori: n. 2.

11.1 CONFORMITA' - DIFFORMITA' - SANATORIE - COSTI:

L'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione di Stima, allo stato attuale, non corrisponde perfettamente ai Titoli Edilizi Rilasciati.

Le difformità rilevate sono del tipo:

- a.** piccole traslazioni dei divisori interni e/o delle aperture sia interne che esterne e variazione della "tipologia" della scala interna;

- b.** realizzazione di tettoie con struttura lignea senza autorizzazione;

a.. La regolarizzazione delle difformità riscontrate alla lett. **a.**, può avvenire con "Accertamento di Conformità", di cui all'art. 209 L. R. n. 50 del 8/09/2017.

- L'accertamento di conformità è lo strumento attraverso il quale è possibile legittimare interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso o in assenza di Scia o in difformità da essa.

- Presupposto per il rilascio dell'accertamento di conformità in sanatoria, sia esso Permesso in Sanatoria (interventi soggetti a permesso di costruire)

che Attestazione di conformità in Sanatoria (interventi soggetti a SCIA), è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (cosiddetta "doppia conformità").

....“Il rilascio in sanatoria del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal Capo I e comunque in misura non inferiore a ...euro 516.00.

.... Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

....Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti.

b. La regolarizzazione delle difformità riscontrate alla lett. **b.**, può avvenire con “Accertamento di Conformità”, di cui all'art. 209 L. R. n. 50 del 8/09/2017....

La realizzazione delle tettoie è consentita e sarà assimilata agli “interventi “pertinenziali”: la superficie dovrà essere contenuta nel limite massimo di 20 mq. di superficie non residenziale accessoria ed entro il limite del 20% del volume dell'edificio.

“L'altezza media non dovrà essere maggiore di 2.50 ml., dovranno essere realizzate in legno o materiale leggero”....

La tettoia è dimensionalmente al limite...

Allegata la Normativa (**ALLEGATO 3**) vigente.

* * * * *

Il tutto comunque, è da verificare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

* * * * *

12) *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale 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;*

I Beni oggetto di Valutazione al momento dei sopralluoghi non sono risultati occupati.

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

Si allegano: Certificato Plurimo contestuale ed Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio (ALLEGATO 1).

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

La Attestazione di Abitabilità ha allegato le Certificazioni di Conformità relativamente agli impianti.

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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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 dei 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.).

E' stato individuato un **"LOTTO UNICO DI VENDITA"**.

UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE con resede esclusivo,

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, **AREZZO.**

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 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 della 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 urbanizzazione 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.

Il criterio di Stima adottato per la determinazione del più probabile Valore, è stato quello della Comparazione, applicato al mq. di superficie lorda, con Beni di analoghe caratteristiche, posti in zone limitrofe, tenuto conto della localizzazione, della vicinanza alle principali vie di comunicazione, tenuto conto della presenza, della tipologia e dello stato di conservazione delle sistemazioni esterne; Il tutto confrontato con la Banca Dati Quotazioni Immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, al fine di esprimere una giusta Valutazione, verificato con i Valori di vendita degli appartamenti da parte delle Agenzie Immobiliari locali, sentiti Tecnici operanti nel Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx e/o comuni limitrofi.

* * * * *

17.1) - STIMA COMPARATIVA BENI di cui al LOTTO UNICO:

A) Considerati i movimenti di mercato, tenuto conto della localizzazione e della accessibilità, della vicinanza delle strade principali, tenuto conto della vicinanza alla discarica di "Podere Rota", della presenza di servizi, della esposizione, delle caratteristiche dimensionali, tenuto conto del livello delle

finiture, dello stato di conservazione e della vetustà, tenuto conto dei movimenti del terreno riscontrati e dei notevoli costi necessari al "consolidamento", tenuto conto della grandezza dei vani, delle caratteristiche degli impianti e della normativa vigente, delle caratteristiche strutturali, della dotazione, autonomia e qualità impiantistica, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quanto oggetto di valutazione, nonché della possibilità di un utilizzo "sic et simpliciter" dei Beni, dello stato di possesso, tenuto conto di quanto precedentemente relazionato, nonché di tutti i fattori necessari, oltre che della mancanza di garage, il tutto confrontato con la Banca Dati Quotazioni Immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, al fine di esprimere una giusta Valutazione, (ALLEGATO 7), il tutto riferito al momento attuale, abbiamo la seguente Valutazione:

LOTTO UNICO - VALUTAZIONE

- UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE con piscina, garage, resede esclusivo,

xxxxxxxxxxxxxxxxxx, AREZZO.

- Unità Immobiliare Residenziale:

€ (220 x 1.600,00) = € 352.000,00

VALUTAZIONE : = € 352.000,00

- ABBATTIMENTO FORFETTARIO, pari al 25%:

Si applica un abbattimento forfettario pari al 25% per la risoluzione di eventuali problematiche di consolidamento del resede lato fronte principale, per la presenza della discarica di Podere Rota, ed inoltre quale "riduzione del valore di mercato" praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", abbiamo:

€ (352.000,00 x 25%) = € 88.000,00.

€ (352.000,00 – 88.000,00) = € 264.000,00

Si arrotonda tale valore a € 260.000,00.

VALUTAZIONE FINALE "LOTTO UNICO":

€ (352.000,00 – 88.000,00) = € 264.000,00

Si arrotonda tale valore a € 260.000,00.

VALUTAZIONE di STIMA FINALE: € 260.000,00,

(diconsi euro duecentosettantamila/00), che e' il più probabile valore dei Beni parte del LOTTO UNICO, di cui alla Esecuzione Immobiliare 100/2016, secondo le risultanze della presente Stima.

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga 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;

- proceda, in caso contrario, 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;

I Beni sono pignorati per l'intero.

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;

I Beni sono pignorati per l'intero.

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

I Beni pignorati non sono costituiti da terreni.

* * * * *

RIEPILOGO o DESCRIZIONE FINALE LOTTO UNICO - BENI:

1. UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE con resede esclusivo,

XXXXXXXXXXXXXXXXXX AREZZO.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

I Beni alla data odierna, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di
XXXXXXXXXXXXXXXXXX e sono così identificati, (ALLEGATO 5):

7.B.1 Foglio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Categoria A/2 Classe 4, Consistenza 11 Vani, Superficie Catastale Totale:
200 mq., Totale escluse aree scoperte: 200 mq., Rendita € 766,94, Frazione
Piantravigne, Piano: T-1.

INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

Attualmente tali Beni sono così intestati:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
, proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

3. CONFINI:

Si indicano i confini catastali dei Beni di cui al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Aree Urbane e/o Beni Comuni non Censibili.

4. VALUTAZIONE di STIMA, lotto unico:€ 260.000,00.

Arezzo 16 Aprile 2018

In Fede

L'Esperto Stimatore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

