

TRIBUNALE DI AREZZO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n° 13/2022

G.E. Dott.ssa XXXXX XXXXX

Promossa da

XXXX XXX Srl

Contro

XXXXXXXXXX XXXXX

- RELAZIONE DEL PERITO ESPERTO -

Geom. XXXXXXXX XXXXXXXXXX

Il sottoscritto Geometra XXXXXXXX XXXXXXXX, nato ad Arezzo (AR) il XX-XX-XXXX cod.fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX con studio tecnico in Arezzo (AR) via XXXXXXXX XX, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n. XXXX,

PREMESSO

che con decreto di nomina del giorno 27-07-2022 l'Illustrissimo Giudice per le esecuzioni immobiliari Dott.ssa Lucia Bruni nominava con proprio verbale di conferimento di incarico di stima nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto Geom. XXXXXXXX XXXXXXXXXX; che dopo aver prestato giuramento di rito, il Giudice ha affidato al perito il seguente **incarico**:

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

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento

condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: 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;

3) rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

4) accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e

spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;

7) **descriva l'immobile** pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i 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 ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

12) **accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia.** Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di**

locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'**indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (**ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia**).

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;

13) allegghi, 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;

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

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

16) dica se sia 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 di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

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, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, sedi durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il



provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

- RELAZIONE PERITALE -

Sulla scorta degli elementi raccolti dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Ufficio Territorio-, l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Arezzo e degli elementi raccolti al momento del sopralluogo, in risposta ai quesiti formulati con il decreto di nomina del 27/07/2022, riferisce quanto segue.

1-VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Il "certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c." redatto alla data del 20/01/2022 dal Notaio Dott. XXXXXXXX XXXXXXX di XXXXX e quello integrativo alla data del 01/07/2022 XXXXXXX XXXXXXXX di XXXXXXXX (XX) risultano completi nella visura, nel ventennio, delle formalità pregiudizievoli.

2-INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto perito esperto incaricato ha provveduto al reperimento dei seguenti documenti:

- Planimetria catastale (scala 1:200) che identifica esattamente l'immobile iscritto al Catasto

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fabbricati.

- Estratto di mappa catastale (scala 1:1000) che identifica l'immobile oggetto d'esecuzione.
- Visure catastali attuali e storiche che identificano l'immobile censito al Catasto Fabbricati.
- Copia integrale dei titoli di provenienza al debitore degli immobili pignorati e precisamente:
 - Compravendita notaio XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX di XXXXX XXX XXXXXXX in data XX/XX/XXXX Rep. XXXXXX Racc. XXXX.

Per quanto suddetto si rimanda agli allegati documentali predisposti.

3-ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

===== I S C R I Z I O N I =====

1) Iscrizione nn. 4.878/779 del 05/04/1988 nascente da ipoteca legale da atto di compravendita, scaduta, né rinnovata, né cancellata

2) Iscrizione nn. 12.954/2.398 del 01/07/2008, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per atto notaio XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX del 25/06/2008 Rep. N. 5.614/3.489 a favore di XXXXX XX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX X.X.X. sede XXXXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXXXXXX (Debitore non datore), XXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, capitale €. 80.000,00 – totale somma iscritta €. 160.000,00

Immobili

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXXX SEZIONE "X"

-foglio 83 P.lla 249 sub. 6

per la quota di 1/1 della piena proprietà

===== T R A S C R I Z I O N I =====

1) Trascrizione nn. 930/720 del 24/01/2022 nascente da verbale pignoramento immobili notificato Ufficiale Giudiziario Tribunale di XXXXXXX in data 27/12/2021 Rep. 2.764 a favore di XXXX XXX X.X.X. sede XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXX XXX X e contro XXXXX XXXXXXXXXXXX C.F. XXX XXX XXXXX XXXXXXX

Immobili

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXXX SEZIONE "X"

-foglio XX.la 249 sub. 6

per la quota di 1/1 della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXXX SEZIONE "X"

- foglio XX P.la 249 sub. 10 cat. C/6 Cl. 2 mq. 11 Rendita €. 23,29
- foglio XX P.la 249 sub. 11 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17
- foglio XX P.la 249 sub. 12 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17
- foglio XX P.la 249 sub. 13 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17
- foglio XX P.la 249 sub. 14 cat. C/6 Cl. 2 mq. 12 Rendita €. 25,41
- foglio XX P.la 249 sub. 15 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17
- foglio XX P.la 249 sub. 16 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17
- foglio XX P.la 249 sub. 17 cat. F/1

per la quota indivisa di 1/9 della piena proprietà

Per i dettagli di ciascuna nota di trascrizione ed iscrizione si rimanda alle risultanze delle ispezioni eseguite in conservatoria RR.II. in data 21-07-2023 e pertanto aggiornati, come da elenco sintetico allegato.

Oltre a quelli dei certificati ventennali sopra menzionati, sugli immobili non risultano altri gravami.

4-VINCOLI OD ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Nessuno

5- DIRITTI DEMANIALI

Nessuno

6- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA ED ALTRE

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle formalità che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONI

1) **Iscrizione** nn. 4.878/779 del 05/04/1988 – Trattandosi di ipoteca legale la cancellazione può avvenire per atto notarile o con provvedimento del giudice

Imposta ipotecaria:

Somma iscritta £. 28.248.600 pari ad €. 14.589,18

€. 14.589,18 x 0,50%= €. 72,94 inferiore al minimo dovuto di €. 200,00

Tassa ipotecaria €. 35,00

Imposta di bollo €. 59,00

2) **Iscrizione** nn. 12.954/2.398 del 01/07/2008

Tassa ipotecaria €. 35,00

TRASCRIZIONI

Verbale pignoramento immobili trascritto nn. 930/720 RP in data 24/01/2022

Imposta ipotecaria €. 200,00

Tassa ipotecaria €. 35,00

Imposta di bollo €. 59,00

Totale costi €. 623,00

ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA

Convenzioni matrimoniali o provv. d'assegnazione casa coniugale: NESSUNA

Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO

Altre limitazioni d'uso: NESSUNO

7-DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

Il sottoscritto perito incaricato dal G.E. ha effettuato l'accesso all'immobile in data 24/01/2023.

Durante il sopralluogo l'esperto incaricato ha reperito informazioni e misurato l'immobile compreso redazione di ampia documentazione fotografica (vedi verbale allegato).

Descrizione dell'immobile pignorato:

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

L'unità immobiliare destinata ad abitazione oggetto della procedura esecutiva è costituita da un appartamento posto nel comune di Arezzo in Loc. XXXXXXXXXX n. XX/X e realizzato con licenza di costruzione rilasciata nel 1957.

Il condominio su cui è ubicato l'appartamento oggetto di valutazione si trova lungo la ex Strada Statale Umbro Casentinese a circa 9 Km dal centro di Arezzo per chi percorrendo la strada di Via Vittorio Veneto, si dirige verso Castiglion Fiorentino.

Esternamente il condominio si presenta costituito da 3 piani, con copertura a capanna e manto di copertura in tegole marsigliesi, pareti esterne intonacate e solo nella parte centrale in corrispondenza del portone d'ingresso rivestito con mattonelle in pietra che riprendono la balza perimetrale che contorna tutto il condominio.

I canali di gronda e pluviali sono in rame, mentre i balconi hanno il parapetto realizzato con ringhiera in ferro verniciata.

L'appartamento è ubicato al piano secondo del condominio con accesso dal lato destro del pianerottolo di sbarco della scala condominiale a cui si accede dal portone d'ingresso principale.

L'unità immobiliare è composta: dall'ingresso-disimpegno da cui si accede alla cucina e da quest'ultima al cucinotto, dal bagno, dal soggiorno e dalle 2 camere da letto.

L'appartamento oltre ai vani abitabili citati, è fornito di un balcone che si affaccia nel prospetto Est e da una veranda che invece si affaccia nel prospetto ovest.

Al piano scantinato inoltre è ubicata la cantina di uso esclusivo con i relativi spazi di accesso condominiale alle restanti cantine e al locale autoclave condominiale.

Il condominio sorge su un'area condominiale della superficie complessiva di mq 1000, dove sono

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stati realizzati 6 box in lamiera e 2 box realizzati con materiale prefabbricato in cls.

All'interno del resede condominiale è stato inoltre realizzato un pozzo condominiale, di cui non è stato possibile risalire alle caratteristiche.

Il fabbricato è realizzato con pareti verticali esterne in muratura di pietra e mattoni che sono intonacate su ambo i lati.

Il tetto è a capanna con struttura portante principale e secondaria in travi di legno con interposte tavole di laterizio e ricoperto con tegole marsigliesi.

I solai intermedi sono costituiti da pignatte, con soprastante getto in cls, su cui sono stati posati i pavimenti di graniglia su tutti gli ambienti tranne nel bagno che è pavimentato e rivestito con mattonelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato e quella del soggiorno ha il pannello superiore in vetro

I serramenti esterni sono in legno massello verniciato bianco con vetro singolo e avvolgibili esterni.

Gli impianti tecnologici come impianto elettrico e impianto idrico-sanitario e termico (alimentato da una caldaia a gas metano con terminali dell'impianto costituiti da radiatori in alluminio) sono realizzati sottotraccia.

L'unità immobiliare non ha subito ristrutturazioni importanti dall'epoca di realizzazione ad oggi, pertanto necessita di alcuni interventi che possano mettere a norma soprattutto gli impianti tecnologici.

Tutti gli ambienti sono abitabili e si presentano salubri, luminosi e dotati di altezze interne utili nella media.

Identificazione catastale

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXX Sez. XXXXXXXXXXXXX

Immobile di XXXXX XXXXXXXXXXXX n. XXXXXX il 03/03/1938 C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- foglio XX P.lla 249 sub. 6 Cat. A/4 Cl. 5 vani 5,5 Sup. Cat. mq. 93 escluse aree scoperte rendita €. 326,66;

Immobili di XXXXX XXXXXXXXXXXX n. Arezzo il XX/XX/XXXX C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX per la quota di 6/54 della piena proprietà.

- foglio XX P.lla 249 sub. 10 cat. C/6 Cl. 2 mq. 11 Rendita €. 23,29

- foglio XX P.lla 249 sub. 11 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17

- foglio XX P.lla 249 sub. 12 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17

- foglio XX P.lla 249 sub. 13 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17

- foglio XX P.lla 249 sub. 14 cat. C/6 Cl. 2 mq. 12 Rendita €. 25,41

- foglio XX P.lla 249 sub. 15 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17

- foglio XX P.lla 249 sub. 16 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17

- foglio XX P.lla 249 sub. 17 cat. F/1

Confini

Appartamento

Proprietà XXXXXXXX XXXXXXXXX o aventi causa, XXXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXX o aventi causa, XXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXXX o aventi causa, vano scala a comune s.s.a.

Box auto

Area a comune di pertinenza di fabbricato condominiale da più lati, s.s.a.

Beni Comuni non Censibili

-foglio XX P.lla 249 sub. 18 (resede a comune)

Utilità comuni (Beni Comuni Censibili)

Nessuna

Atto di provenienza

Cessione in proprietà di alloggio costruito con concorso o contributo dello Stato con pagamento rateale notaio XXXXXXXXX XXXXXXXXXX di XXXXX XXX XXXXXXX in data XX/XX/XXXX

Rep. XXXXXX Racc. XXXX.

Superfici commerciali

Calcolo della consistenza immobiliare (ALL. 6)

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie principale abitativa e delle superfici accessorie, distinte per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione mercantili, prendendo a riferimento quelli utilizzati per il calcolo della consistenza catastale di cui al D.P.R. 138/1998, sovente utilizzati nelle contrattazioni immobiliari e nella elaborazione degli annunci sui siti specializzati.

LOCALE	netta interna (SIN) mq.	esterna lorda (SEL) mq.	Coeff.	commerciale mq.	Manutenzione	Esposizione
Piano Seminterrato						
Cantina	10,20	11,53	0,25	2,88	mediocre	resede comune
Totale parziale	10,20	11,53		2,88		
Piano Secondo						
Ingresso-Disimp.	8,72	11,41	1,00	11,41	mediocre	resede comune
Cucina	14,11	16,80	1,00	16,80		
Camera (1)	14,70	17,39	1,00	17,39	mediocre	resede comune
Camera (2)	14,18	16,87	1,00	16,87	mediocre	resede comune
Soggiorno	17,39	20,08	1,00	20,08		
Bagno	3,68	6,37	1,00	6,37	mediocre	resede comune
Totale parziale	72,78	88,92		88,92		resede comune
Terrazze	9,12	9,12	0,25	2,28		
Totale parziale appartamento				94,08		
Box	73,00	80,00	0,35	28,00	scadente	
Posto auto	12,00	12,00	0,20	2,40		
Totale parziale box e posto auto da considerare per 1/9				30,40		
Sup. Commerciale totale				97,46		
Manutenzione						

8- CONFORMITA' TRA IDENTIFICAZIONE ATTUALE BENE E PIGNORAMENTO

La trascrizione del pignoramento è stata eseguita sugli immobili censiti

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXX Sez. XXXXXXXXXXXXX

Immobile di XXXXX XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- foglio XX P.lla 249 sub. 6 Cat. A/4 Cl. 5 vani 5,5 Sup. Cat. mq. 96 escluse aree scoperte mq. 93
rendita €. 326,66

Immobili di XXXXX XXXXXXXXXXXX per la quota di 6/54 della piena proprietà.

- foglio XX P.lla 249 sub. 10 cat. C/6 Cl. 2 mq. 11 Rendita €. 23,29
- foglio XX P.lla 249 sub. 11 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17
- foglio XX P.lla 249 sub. 12 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17
- foglio XX P.lla 249 sub. 13 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17
- foglio XX P.lla 249 sub. 14 cat. C/6 Cl. 2 mq. 12 Rendita €. 25,41
- foglio XX P.lla 249 sub. 15 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17
- foglio XX P.lla 249 sub. 16 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17
- foglio XX P.lla 249 sub. 17 cat. F/1

Gli identificativi corrispondono a quelli della nota di trascrizione del pignoramento

Si precisa che, tuttavia, dall'elaborato planimetrico in atti alla Agenzia del territorio Catasto Fabbricati, presentato con denuncia Prot. n. AR0135434 del 22/11/2006 risulta che il bene distinto Fg. XX P.lla 249 sub. 18 è B.C.N.C. (area esterna a comune) ai sub. 1-2-3-4-5-6 (pignorato) e 7-8-9-

10-11-12-13-14-15-16-17 (pignorati) e P.lla 449 e che, lo stesso, non è menzionato sia nell'atto di provenienza che nella nota di trascrizione del pignoramento.

9- VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

Sulla base della visura e delle planimetrie catastali rilevate alla Agenzia delle Entrate di Arezzo - Ufficio Territorio-, allegate alla relazione:

“Il sottoscritto XXXXXXXXXX Geom. XXXXXXXX nato ad XXXXXX il XX/XX/XXXX, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n. XXXX, con studio in Arezzo Via XXXXXXXXX, XX, in qualità di esperto nominato nella procedura di esecuzione immobiliare n. 13/2022 R.G.E., effettuate le necessarie verifiche sull'immobile censito al CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXX Sez. XXXXXXXXXXXXX

Immobile di XXXXX XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- foglio XX P.lla 249 sub. 6

Immobili di XXXXX XXXXXXXXXXXX per la quota di 6/54 della piena proprietà.

- foglio XX P.lla 249 sub. 10

- foglio XX P.lla 249 sub. 11

- foglio XX P.lla 249 sub. 12

- foglio XX P.lla 249 sub. 13

- foglio XX P.lla 249 sub. 14

- foglio XX P.lla 249 sub. 15

- foglio XX P.lla 249 sub. 16

- foglio XX P.lla 249 sub. 17

DICHIARA

1) per l'abitazione Fg. XX P.lla 249 sub. 6, la conformità della intestazione e dei dati catastali nonché la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria depositata della unità immobiliare sopra descritta, giusto il disposto dall'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 e le indicazioni dell'Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010.

2) per i box auto Fg. XX P.lla 249 sub. 10-11-12-13-14-15-16-17 la conformità della intestazione e dei dati catastali, nonché la conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali degli immobili sopra descritti, giusto il disposto dall'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 e le indicazioni della Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010.

10- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Da Piano Operativo del Comune di Arezzo l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente ove ricade l'immobile oggetto di esecuzione è la seguente:

Art. 32 - Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- - manutenzione straordinaria
- - restauro e risanamento conservativo
- - demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- - ristrutturazione edilizia conservativa
- - ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- - mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- - addizioni volumetriche
- - nuova costruzione
- - installazione di manufatti
- - installazione di infrastrutture e di impianti
- - realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- - interventi pertinenziali
- - interventi di sostituzione edilizia
- - ristrutturazione urbanistica

- - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

2. Il Piano si attua mediante modalità diretta con le limitazioni e prescrizioni di cui ai successivi commi per gli interventi di:

- - manutenzione straordinaria
- - restauro e risanamento conservativo
- - demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- - ristrutturazione edilizia conservativa
- - ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- - mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- - addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative
- - installazione di manufatti
- - installazione di infrastrutture e di impianti
- - realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- - interventi pertinenziali
- - interventi di sostituzione edilizia
- - ristrutturazione urbanistica
- - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

3. Mediante intervento edilizio diretto è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia nel limite massimo del 20% della Superficie edificabile Se esistente. Tali addizioni devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento.

In caso di sostituzione edilizia la quota del 20% di Se ammessa è in aggiunta alla Se esistente. L'intervento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti è ammesso fino a 30 mq di Se e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'unità immobiliare.

4. Mediante Permesso di costruire convenzionato è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia oltre il limite del 20% della Superficie edificabile Se in funzione di:

- - trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14
- - trasferimento di Sul derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis.

5. Previa variante al PO in coerenza al PS volta all'individuazione e al dimensionamento dei lotti liberi da attuarsi mediante Permesso di costruire convenzionato è ammessa l'edificazione negli eventuali lotti liberi, catastalmente individuati come tali o di dimensioni minime di 500 mq, in entrambi i casi considerati alla data di adozione del presente Piano Operativo, in funzione di:

- - trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14.
- - trasferimento di Se derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis.

Gli interventi sopra descritti non possono comportare la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, né la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La convenzione stabilisce gli interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti da mettere in atto ai fini del rilascio del titolo.

La localizzazione di interventi di cui al presente comma su aree caratterizzate dalla presenza di vincoli ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 è soggetta a piano attuativo in variante al PO ed in coerenza al PS, qualora prevede la realizzazione di SE maggiore a 500 mq. Il piano dovrà dare espressamente atto dei criteri e delle modalità di inserimento paesaggistico degli interventi previsti. Eventuali incrementi volumetrici derivanti da incentivazioni di cui all'articolo 15 e 15 bis delle presenti norme dovrà essere verificata in sede di verifica di assoggettabilità a VAS, previa verifica della sussistenza degli standard.

Gli interventi di cui al presente comma sono soggetti al monitoraggio di cui all'art. 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del DPGR 32R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e alla riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero.

6. La ristrutturazione urbanistica è ammessa mediante Progetto Unitario Convenzionato. In caso di ampliamento della superficie edificabile Se si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 4.

7. Sono ammesse le seguenti misure di incentivazione e relativi incrementi di Superficie edificabile Se di cui all'Articolo 15:

1. c. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali
2. d. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo
3. e. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico

Gli incrementi si sommano all'incremento previsto ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5.

8. Gli interventi pertinenziali sono ammessi nei limiti definiti dalla L.R. 65/2014. Nel caso di lotti localizzati lungo il perimetro verso il territorio rurale devono essere associati alla realizzazione di barriere vegetali.

9. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 26 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

11- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è stata iniziata e terminata in epoca **anteriore al 1° settembre 1967**, con licenza edilizia n° 433-15841 del 14 Agosto 1957, resa abitabile con certificato rilasciato in data 27/06/1958 n. 5891.

Successivamente, la porzione di abitazione è stata oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- istanza di condono Prat. Ed. n. C/12678/86 del 01/04/1986 per chiusura terrazza con montanti in alluminio anodizzato e vetro, pratica ancora non definita.

Per la realizzazione di box garage in lamiera in assenza di titolo edilizio, su suolo a comune di pertinenza dell'edificio condominiale, sono stati rilasciati:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 50/96 del 26/04/1996 (Prat. Ed. n. 12.677/86 del 01/04/1986 Prot. n. 19.489) per realizzazione di garage Sub 13 della sup. di mq 11.25, costituito da struttura a chiusura di montanti in ferro ancorati a platea di cemento;

- Concessione edilizia in sanatoria n. D/06/00091 del 19/07/2006 (Prat. Ed. C/04/10.053 Prot. n. 04/149.503) per realizzazione di garage Sub. 14 della sup. di mq 11.25, costituito da struttura a chiusura di pannelli prefabbricati in cemento ancorati a platea di cemento con copertura in eternit;

- Concessione edilizia in sanatoria n. D/06/00096 del 20/07/2006 (Prat. Ed. C/04/10.052 Prot. n. 04/149.496) per realizzazione di garage Sub. 12 della sup. di mq 11.25, costituito da struttura a chiusura di montanti in ferro ancorati a platea di cemento;

- Concessione edilizia in sanatoria n. C/98/1.069 del 16/11/1998 (Prat. Ed. C/95/15.070 Prot. n. 95/022.485) per realizzazione di garage Sub. 15 della sup. di mq 11.25, costituito da struttura a chiusura di montanti in ferro ancorati a platea di cemento;

- Concessione edilizia in sanatoria n. C/98/1.071 del 16/11/1998 (Prat. Ed. C/95/15.070 Prot. n. 95/022.482) per realizzazione di garage Sub. 10 della sup. di mq 11.25, costituito da struttura a chiusura di montanti in ferro ancorati a platea di cemento;

- Concessione edilizia in sanatoria n. C/98/1.087 del 17/11/1998 (Prat. Ed. C/95/15.073 Prot. n. 95/022.484) per realizzazione di garage Sub. 16 della sup. di mq 11.25, costituito da struttura a chiusura di montanti in ferro ancorati a platea di cemento;

- Concessione edilizia in sanatoria n. C/98/1.104 del 26/11/1998 (Prat. Ed. n. C/95/15.072 Prot. n. 95/022.486) per realizzazione garage Sub. 11 della sup. di mq 11.25, costituito da struttura a chiusura di montanti in ferro ancorati a platea di cemento;

12- STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo del 26/10/2022 nell'immobile di abitazione era presente e risiede la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

XXX.XX XXXXXXXXXXXX XXXXX, così come risulta dal certificato di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di XXXXXX in data XX/XX/XXXX

Inoltre la XXX.XX XXXXXXXXXXXX XXXXX risulta detentrica di uno soltanto dei sette box in lamiera edificati sul resede a comune tra i condomini dell'edificio di cui è parte la porzione in proprietà al soggetto esecutato.

13- CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E/O CONVENZIONI MATRIMONIALI

L'esecutata risulta di stato civile vedova

14- PROVVEDIMENTI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Non risultano trascrizioni di atti di assegnazione della casa coniugale

15- CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Gli impianti della unità immobiliare sono privi di dichiarazione di conformità o di rispondenza, in quanto di remota realizzazione, presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio.

16- VALUTAZIONE DELLA DIVISIBILITA' IN LOTTI DEL BENE PIGNORATO

Dei beni pignorati (appartamento e box auto) si è formato un lotto unico di vendita, rispettandone la tipologia, che ne consente il migliore e più redditizio uso; per conformazione strutturale nonché funzionale non sono, infatti, materialmente divisibili neanche i box auto in lamiera secondo le quote dei singoli comproprietari.

LOTTO SINGOLO costituito dall'APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE ubicato in Loc. XXXXXXXXXXXX, XX/X, censito in:

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXX Sez. XXXXXXXXXXXX

Immobile di XXXXX XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- foglio XX P.la 249 sub. 6

Immobili di XXXXX XXXXXXXXXXXX per la quota di 6/54 della piena proprietà.

- foglio XX P.la 249 sub. 10

- foglio XX P.la 249 sub. 11

- foglio XX P.la 249 sub. 12

- foglio XX P.la 249 sub. 13

- foglio XX P.la 249 sub. 14

- foglio XX P.la 249 sub. 15

- foglio XX P.la 249 sub. 16

- foglio XX P.la 249 sub. 17

17- STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Ricerca beni comparabili

Nelle operazioni di stima la conoscenza del mercato immobiliare e, in particolare, del segmento di mercato di un determinato immobile, fornisce i criteri con i quali giudicare la comparabilità con altri immobili simili.

L'immobile del quale stimare il valore è soggetto ad un mercato di concorrenza monopolistica che, per gli edifici usati, si manifesta laddove l'offerente può esercitare un potere discrezionale sul prezzo, legato alla spontanea differenziazione degli appartamenti di una zona, ma subisce la concorrenza di altri proprietari che offrono i loro appartamenti.

Per sviluppare il processo di formulazione del giudizio di valore sono stati rilevati, in un arco temporale che va da gennaio 2019 ad aprile 2023, i seguenti atti di compravendita di unità immobiliari ritenute al meglio comparabili con quello qui in oggetto del quale stimare il valore di mercato, nelle immediate vicinanze e nel medesimo segmento di mercato:

1) Atto del 25/10/2023 notaio XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX sede XXXXXXXX Rep. n. 2.357, di appartamento di abitazione in XXXX XXXXXXXXXXXX, XXX distinto Catasto Fabbricati di XXXXXXXX Sez. X Fg. XX P.la XXX sub. X Sup. Catastale Totale 97 m², escluse aree scoperte 94 oltre comproprietà per quota indivisa di 1/9 su n. 9 box-garage in lamiera mq. 11 ca ciascuno **Prezzo € 50.000,00 (incidenza €/mq. 515,00 ca.)**

2) Atto del 09/10/2023 notaio XXXXXXXXXXXX XXXXX sede XXXXXXXX X XXXXXXXX

XXXXXXXX (XX) Repertorio n. 64.960, di appartamento di abitazione in XXXX XXXXXXXXXXXX, XXX distinto Catasto Fabbricati di XXXXXX Sez. X Fg. XX P.la XXX sub. X Sup. Catastale Totale 86 m², escluse aree scoperte 78, **Prezzo € 136.500,00 (incidenza €/mq. 1.500,00 ca.)**

3) Atto del 25/09/2020 notaio XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX sede XXXXXX Rep. n. 27.421, di appartamento di abitazione in XXXX XXXXXXXXXXXX, XXX distinto Catasto Fabbricati di XXXXXX Sez. X Fg. XX P.la XXX sub. X Sup. Catastale Totale 111 m², escluse aree scoperte 102, **Prezzo € 160.000,00 (incidenza €/mq. 1.500,00 ca.)**

4) Atto del 16/11/2022 notaio XXXXXXXX XXXXXXXX sede XXXXXX Rep. n. 50.485, di appartamento di abitazione in XXXX XXXXXXXXXXXX, XX distinto Catasto Fabbricati di XXXXXX Sez. X Fg. XX P.la X Sup. Catastale Totale 85 m², escluse aree scoperte 83, **Prezzo € 20.000,00 (incidenza €/mq. 300,00 ca.)**

Quale strumento di verifica sono stati altresì consultati i dati diffusi dalla Banca Dati delle Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, semestre 1/2023.

Fascia/zona: Suburbana/ABITATI DI XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1150	L	3,1	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	820	1100	L	2,7	3,6	L

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO RURALE DI PIANURA E BASSA COLLINA A NORD, A EST E A SUD DELLA CITTA' - XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1350	L	3,3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1100	L	2,7	3,7	L

Criterio di Stima

PREMESSA

In funzione dello scopo per il quale è richiesta la stima, il giudizio di valore è formulato attraverso il criterio o aspetto economico a "valore di mercato" e, in ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene, il procedimento del confronto di mercato per il quale sono da considerare le compravendite di immobili simili e sostitutivi con i relativi dati di mercato.

- STIMA LOTTO UNICO -

Sulla scorta delle indagini svolte nel mercato locale, viste le caratteristiche oggettive del bene pignorato, considerato lo stato di manutenzione, il grado di finitura e la collocazione dell'immobile sull'attuale mercato immobiliare della zona è stimabile un **valore di mercato (Vm) di € 700,00/mq.**

VALORE E DI MERCATO

Appartamento - per la quota di 1/1 di P.P.

(S comm) mq. 94.08 x (Vm) €/mq. 700,00 = Valore di mercato € 66.000,00 in ct.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Box ed area scoperta - per la quota di 1/9 di P.P.

(S comm) mq. 30.40 x (Vm) €/mq. 700,00 x 1/9 = Valore di mercato €. 2.000,00 in ct.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

RIDOTTO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI PER VENDITA COATTIVA

€. 68.000 - 15% = €. 57.800,00

Valore arrotondato a €. **58.000,00**

(diconsi Euro cinquantottomila/00)

18- PIGNORAMENTO PRO-QUOTA

Il fabbricato non è pignorato pro-quota

19- PIGNORAMENTO DELLA NUDA PROPRIETA' O SOLO USUFRUTTO

L'immobile non è pignorato per il diritto di nuda proprietà o usufrutto.

20- IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI

L'immobile oggetto di esecuzione non presenta abusi non sanabili.

In osservanza alle disposizioni dell'Ill.mo G.E. si riepiloga l'atto peritale con descrizione finale sintetica per ciascun lotto costituito (nel caso specifico trattasi di lotto singolo):

- R I E P I L O G O -

DESCRIZIONE FINALE SINTETICA

Lotto unico

Comune: XXXXXX Sez. XXXXXXXXXXXXX

Provincia: XXXXXX

indirizzo: XXXX XXXXXXXXXXXX, XXXX

Confini

Appartamento

Proprietà XXXXXXXX XXXXXXXXX o aventi causa, XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX o aventi causa, XXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXX o aventi causa, vano scala a comune, s.s.a.

Box auto

Area a comune di pertinenza di fabbricato condominiale da più lati, s.s.a.

Superfici:

- | | |
|---------------------------|---|
| - Locale cantina a P.Sem. | Sup. lorda mq. 11.53 (Sup. Utile mq. 10.20) |
| - Locali a P. 2° | Sup. lorda mq. 88.92 (Sup. Utile mq. 72.78) |
| -Terrazze | Sup. mq. 9.12 |
| -Box in comune | Sup. mq. 80.00 |
| -Posto auto | Sup. mq. 12.00 |

dati catastali:

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI XXXXXXXX XXXXXXXX "X"

-foglio XX P.Illa XXX sub. X Cat. A/4 Cl. 5 vani 5.5 Sup. Cat. mq. 96 escluse aree scoperte mq. 93

Rendita €. 326,66

per la quota di 1/1 della piena proprietà di XXXXX XXXXXXXXXXXX n. XXXXXX il
XX/XX/XXXX

C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX

-foglio XX P.lla 249 sub. 10 cat. C/6 Cl. 2 mq. 11 Rendita €. 23,29

-foglio XX P.lla 249 sub. 11 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17

-foglio XX P.lla 249 sub. 12 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17

-foglio XX P.lla 249 sub. 13 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17

-foglio XX P.lla 249 sub. 14 cat. C/6 Cl. 2 mq. 12 Rendita €. 25,41

-foglio XX P.lla 249 sub. 15 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17

-foglio XX P.lla 249 sub. 16 cat. C/6 Cl. 2 mq. 10 Rendita €. 21,17

-foglio XX P.lla 249 sub. 17 cat. F/1

per la quota di 6/54 della piena proprietà di XXXXX XXXXXXXXXXXX n. XXXXXX il
XX/XX/XXXX

C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX

Beni comuni non censibili

-foglio XX P.lla XXX sub. XX (area esterna a comune)

valore di stima:

valore di mercato dell'immobile

€. 68.000,00

valore di mercato ridotto per l'assenza della garanzia per vizi per vendita coattiva

€. 58.000,00

Il sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, nella certezza di avere bene espletato l'incarico affidatogli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Arezzo, 21 febbraio 2024

Il perito esperto incaricato

Geom. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- ❖ certificazioni catastali (vedi **Allegato 1**)
- ❖ atti di provenienza (vedi **Allegato 2**)
- ❖ conformità edilizia (vedi **Allegato 3**)
- ❖ certificazioni anagrafiche (vedi **Allegato 4**)
- ❖ rilievo fotografico (vedi **Allegato 5**)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ❖ rilievo metrico (vedi **Allegato 6**)
- ❖ indagine mercato (vedi **Allegato 7**)
- ❖ visure ipotecarie aggiornate (vedi **Allegato 8**)
- ❖ ricevute trasmissione parti (vedi **Allegato 9**)
- ❖ copia "anonima" della perizia e delle planimetrie nel rispetto della normativa sulla "privacy" (vedi **Allegato 10**)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

