



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



PERIZIA PRIVACY



tecnico incaricato: marco vignini

Pagina 1 di 18





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

158 appartamento a FOIANO DELLA CHIANA Via di Lucignano 94, frazione "Spuntoni", della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà -----) In buono stato di conservazione, ristrutturato nel 2009, posto a più livelli. Si accede tramite la strada denominata passo (part.lla 137) direttamente su ingresso-disimpegno, a sinistra ripostiglio sottoscala e davanti bagno di circa 7 mq., a destra si trova tinello-soggiorno e cucina (con centralmente un arco come disimpegno) dalla parte sinistra camera di circa 16 mq. , oltre resede di proprietà esclusiva.

Pavimento in tipo cotto struttura in muratura e infissi in legno..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, ha un'altezza interna di 270 CM. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 130 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA DI LUCIGNANO n. SNC FOIANO DELLA CHIANA, piano: T
Il valore catastale è un dato che si riferisce al valore fiscale di un immobile, necessario per calcolare alcune imposte legate alla compravendita di un bene. Nel ns caso Altri Fabbricati $V = \text{Rendita} \times 126 = \text{Arrotondato } € 20.500,00$ Fabbricato Abitativo e Pertinenze 1° Casa 115.500 Altri Fabbricati 126.00 N.B. non è stata eseguita riconfinazione ne catastale ne da progetto ma solo su visione in loco e fotografica allegata.
- foglio 15 particella 135 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: FOIANO DELLA CHIANA
- foglio 15 particella 136 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: FOIANO DELLA CHIANA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²





Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 53.324,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 44.199,40
Data di conclusione della relazione: 26/03/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In data 06 febbraio 2024 è stato eseguito il sopralluogo con la presenza del Esecutato e dell'Agente dell'I.V.G. , oltre certificati comunali già inviati all'IVG, (si allega)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



-Ipoteca Volontaria Concessione Garanzia di Mutuo Con Atto Notaio -----
15/09/2010 Rep. 58036/16661, Trascritto ad alla CCRRII di Arezzo 22/09/2010
Registro Part. 2993;

-Atto Giudiziario Tribunale di Arezzo 16/08/2023 Rep. 2292 Trascritto ad alla
CCRRII di Arezzo 05/10/2023 Registro Part. 12909.



L'immobile per provenienza :

----- acquisto Atto Notario Dott.ssa ----- in data
18/02/2005 Rep. 42884/8506, Trascritto ad alla CCRRII di Arezzo 10/03/2005
Registro Part. 3089 da -----, con Trascrizione Tacita dell'Eredità
23/10/20203

-Denuncia di Successione ----- "De Cuius" 17/05/2000, Atto
14/11/2001 Rep. 66/776 e Trascritto ad alla CCRRII di Arezzo 09/02/2002 Registro
Part. 1951.



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/09/2010 , iscritta il 22/09/2010 , a favore di -----

, contro-----.

Importo ipoteca: 166.400,00.

Importo capitale: 83.200,00.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a ABITAZIONE FOGLIO 15 PART.LLA 130 SUB 9-PART. 135 SUB 1 E PARTICELLA 136.

VEDI ATTO TRASCRIZIONE ALLEGATO I DATI IPOTECA E CAPITALE PRESI DALLA TRASCRIZIONE S.&O

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/12/2023 , trascritta il 05/10/2023 , a favore di -----, contro ----- , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE ESECUZIONE VEDI ISCRIZIONE.

VEDI ATTO ALLEGATO

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da quanto comunicato dall'esecutato non appare nessun condominio e spese. Per la strada di accesso non ho trovato servitù trascritte, in catasto è identificata in una particella denominata passo non identificata nell'atto di acquisto e precedente (risulta scritta in alcuni atti e visure ma non sono riuscito a rintracciare nessuna trascrizione)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Allegati alla perizia

Attuale Atti:

-L'Immobile è stato acquistato dall'Esecutato Con Atto Notaio ----- in data 15/09/2010 Rep. 58035, Raccolta 16660, Trascritto ad alla CCRRII di Arezzo 22/09/2010 Registro Part. 11067, da ----- --.

L'immobile per provenienza :

----- acquisto Atto Notaio Dott.ssa ----- in data 18/02/2005 Rep. 42884/8506, Trascritto ad alla CCRRII di Arezzo 10/03/2005 Registro Part. 3089 da -----, con Trascrizione Tacita dell'Eredità 23/10/2003

-Denuncia di Successione ----- "De Cuius" 17/05/2000, Atto 14/11/2001 Rep. 66/776 e Trascritto ad alla CCRRII di Arezzo 09/02/2002 Registro Part. 1951.

Identificazione Immobile e proprietà (dall'ultima integrazione richiesta dall'Ill.mo G.I. (RIGUARDA UNA PORZIONE PRESENTE NON INTESTATA ALL'ATTUALE PROPRIETARIO))

Come già descritto nell'ubicazione dell'immobile, l'accesso è garantito prima dalla strada provinciale SP 28 (colore verde) e poi da una strada privata sterrata denominata Catastalmente "Passo" (catastalmente particella 137 che finisce alla fine del fabbricato) colore rosso, in Comune denominata Via di Lucignano 94.

Come già descritto all'Ill.mo G.I. e in sede di richiesta a chiarimenti e risposta:

Eseguendo una semplice sovrapposizione l'unità immobiliare, attualmente intestata all'Esecutato, ha una porzione di essa ricadente sulla parte comune:

Sulla sinistra la planimetria catastale (ora in catasto) e a destra è stata **ricostruita sulla mappa in colore verde**. La strada privata (non pubblica) denominata **passo Part.lla 137** è in colore rosso, e nel contorno è facile constatare che una parte dell'unità immobiliare ricade nella particella passo (parte della camera), **vedi cerchio blu** a confine con il resede.

Per quanto sopra **la descrizione particellare della visura e l'Atto non corrisponde con quanto è identificato nella mappa/planimetria catastale, infatti nella Visura viene citato il foglio 15 Part.lla 130 sub. 9, 135 sub. 1 e 136 (il resede), ma non è citata la particella 137.**

L'Elaborato Planimetrico è il disegno in scala del fabbricato (solitamente 1:500 e in alcuni casi 1:200) che raffigura la delimitazione dell'edificio, delle unità immobiliari che lo compongono, delle parti comuni (cortili, centrale termica, ingressi, vani scala ecc.) e di porzioni di aree scoperte esclusive o comuni, e nel ns caso quello consegnato e presente agli atti, anch'esso non corrisponde alla mappa.

Da una ricerca del sottoscritto (più approfondita):

- Planimetria Appartamento (allegata) attuale del 19/05/2009 ;
- Planimetria Appartamento precedente (allegata) dell'11/12/2003

Dalla planimetria più recente del 2003 ad oggi sono passati 22 anni, l'ultima è stata eseguita dopo il restauro dell'abitazione ed hanno la stessa sagoma e forma, con il solito problema **non corrispondente alla mappa**

Ad integrazione della precedente relazione e l'incontro con l'Ill.mo G.L., che corrisponde alla proroga richiesta, il sottoscritto ha eseguito incontro con i tecnici del catasto e informazioni tramite Notai per la vendita dell'immobile:

La trasparenza e la chiarezza nelle vendite di immobili possono contribuire a prevenire problemi futuri e a garantire una transazione fluida e sicura per entrambe le parti.

-L'obbligo di conformità catastale previsto negli atti notarili di compravendita proviene dall'art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10, documento che attesta che i dati riportati sulla planimetria catastale (planimetria "ufficiale", quella rilasciata dall'Agenzia del territorio e corrispondente all'originale depositato in catasto) siano effettivamente conformi alla realtà dei fatti. Con questo documento, il proprietario dell'immobile in vendita certifica che l'immobile non è diverso rispetto a quanto descritto sulla planimetria.

Come già descritto dal sottoscritto la planimetria depositata corrisponde (a parte l'influsso vedi abusi al secondo punto), **ma la Mappa no.**

Il sottoscritto non può esprimere pareri giuridici e prendersi responsabilità in merito e, con il confronto di alcuni Notai a risposta dell'integrazione richiesta:

Secondo l'orientamento dottrinario, la vendita è ammissibile con cautela, per cui sussistono tutti i requisiti al fine di far accettare l'usucapione in rito abbreviato e di inserirlo nel quadro D della Trascrizione, (ovviamente il Notaio chiede l'esonero dalle responsabilità)

- Quadro A: dati generali relativi al titolo e alla specie dell'atto;
- Quadro B: identificativi catastali degli immobili interessati;
- Quadro C: descrizione dei soggetti a favore e contro;
- Quadro D: eventuali ulteriori informazioni.

Dalla lettura sulla Legge Urbanistica T.U. D.P.R. 380/2001. Testo Unico Edilizia. Art. 46, comma 5° *"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da*

procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"

Comunque per quanto informato, nelle vendite forzate, pare che ci sia l'assenza della garanzia per i vizi della cosa venduta (ovvero, chi vende è al corrente dei vizi o erano facilmente riconoscibili), espressamente esclusa dall'[art. 2922, comma 2, c.c.](#) In base a tale disposizione, l'immobile è trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza che l'aggiudicatario possa far valere eventuali vizi o difformità.

Per quanto sopra, a parere del sottoscritto non c'è la corrispondenza catastale e le operazioni da eseguire sono:

Aggiornamento della mappa catastale con Tipo mappale, e accampionamento al catasto fabbricati indicando, nella porzione all'interno della planimetria della particella 137, un subalterno che si aggiunge alle altre rate: **foglio 15 Part.IIa 130 sub. 9, 135 sub. 1 , 137 sub x e 136 (resede).**

OPERAZIONI CHE ATTUALMENTE NON SI POSSONO FARE PROPRIO PER I PROBLEMI DELLA PORZIONE PARTICELLA137 (PASSO A COMUNE NON INTESATATO POICHE' RIGUARDA TUTTE LE PROPRIETA' CHE NE USUFRUISCONO E IN CATASTO NON PRESENTE)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

----- per la quota di PROPRIETA', in forza di ATTO ----- 15 DICEMBRE 2010

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 01/04/2014 di approvazione del Regolamento Urbanistico Comune Foiano della Chiana

Aree agricole della collina (art. 59) Morfotipo del mosaico collinare e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna Art. 59

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. D.IA. N° 192/2007**, intestata a CARBONE FRANCESCO, per lavori di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON DIVISIONE UNITA'

IMMOBILIARI, presentata il 23/10/2007 con il n. 14488/10 di protocollo, agibilità del 11/12/2009.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE OGGETTO DI RELAZIONE ABITAZIONE FOIANO DELLA CHIANA (AR) VIA DI LUCIGNANO 94.

E' STATA PRESENTATA DIA PER I LAVORI E A A FINE LAVORI DEPOSITO STATO FINALE CON AGIBILITA'

tecnico incaricato: marco vignini
Pagina 7 di 18



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità Urbanistica

Prima dell'ingresso si trova una recinzione provvisoria in legno (atto ad identificare la proprietà), oltre passo sul proprio resede (non descritti negli Atti di acquisto e altre provenienze), e all'interno in aderenza a fianco del portone è posizionato un annesso in legno (sulla cui copertura c'è la canna fumaria - uscita della caldaia a pellet.) Sia la recinzione, il capanno e il passo non sono regolari perché posizionati sulla parte comune e non in regola ai fini urbanistici (da demolire il tutto già conteggiato nel giudizio di conformità).

L'immobile nel suo interno, posizionato a vari livelli del terreno e ristrutturato dal Restauro nel 2009 appare conforme, a parte la chiusura di una finestra piccola (alta) sul locale tinello- cucina, che

all suo interno è rimasta con la sagoma. A questo punto si deve controllare la conformità con il calcolo della superficie illuminante, come previsto dalle norme igienico sanitarie (*La normativa nazionale di riferimento, Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 , stabilisce che "per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento".*) La verifica da esito negativo e controllando lo stato autorizzato del titolo non è ugualmente verificata

Partendo dall'ultima documentazione depositata presso il Comune di Foiano (deposito dell'opera così come realizzata) si potrebbe affermare che quanto rappresentato trova conformità con lo stato dei luoghi, diciamo + da ritenere "formalmente" conforme. Ciò nonostante la mancanza di conformità dei locali rispetto alle disposizioni normative di carattere igienico-sanitario non garantisce la legittimità dell'alloggio posto al piano terra. Il problema non è superabile con una sanatoria edilizia (accertamento di conformità) in quanto tale procedura richiede la doppia conformità dello stato dell'immobile sotto tutti gli aspetti (urbanistico-edilizi, igienico-sanitari, sismici, ecc.). D'altro canto non è possibile nemmeno ipotizzare una sanatoria condizionata alla esecuzione di opere di adeguamento si pone in contrasto con le norme del T.U. Edilizia (e con la legge regionale della Toscana) in quanto la "doppia conformità" deve essere verificata sullo stato dell'immobile al momento dell'abuso ed al momento della domanda di regolarizzazione. Risulta evidente che l'immobile non trova conformità in nessuno dei due tempi sopra detti. È anche vero che risulta difficile parlare in maniera propria di "abuso edilizio" dal momento che lo stato dell'immobile attuale coincide con la documentazione depositata in atti (deposito dell'opera così come realizzata).

È da rilevare, però, che il professionista nel deposito di variante non ha asseverato nessuna conformità, né riguardo agli aspetti urbanistico-edilizi, né rispetto a quelli igienico-sanitari, come sarebbe stato necessario dimostrare nel rispetto di quanto disposto dall'art. 83 comma

12 lett. a) della Legge 01/2005 allora vigente. Proprio in ragione dell'assenza di dimostrazione della conformità delle opere eseguite dichiarate nel deposito di variante il funzionario comunale avrebbe dovuto (ma ritengo che sarebbe sempre dovuto) svolgere una verifica della documentazione. In fatto che la SCIA o il Deposito dell'opera così come effettivamente realizzata, infatti non esime il Comune da effettuare verifiche di rispondenza alla



normativa di riferimento. Ciò premesso, quindi, accertata l'impossibilità di regolarizzare l'immobile in trattazione attraverso una procedura di accertamento di conformità (e tantomeno attraverso una CILA tardiva), l'unica possibilità che mi viene in mente è il deposito di una procedura ordinaria (SCIA) per riportare le aperture (è sufficiente intervenire sulla finestra che è stata ridotta) a dimensioni tali da garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dalle disposizioni normative in materia igienico-sanitaria. Al momento attuale pertanto non può che essere determinato un appropriato decremento del valore dell'unità immobiliare priva dei necessari requisiti e calcolati i costi delle opere necessarie (opere murarie, infissi, ecc.) oltre alle necessarie spese tecniche per l'istituzione della pratica edilizia ordinaria. Peraltro è da rilevare che l'intervento prospettato riguarda opere di manutenzione straordinaria (con modifica dei prospetti cfr. art. 135 comma 2 lett. a) per le quali non è necessario attestare la conformità dell'immobile oggetto di intervento. In ogni caso ritengo che per la suddetta responsabilità da parte degli uffici comunali non dovrebbe sorgere alcun tipo di ostacolo. Per perfezionare il tutto, considerato la pratica Edilizia, il costo della muratura per aprire la piccola finestra nel soggiorno, l'allargamento della finestra nella cucina può comportare una spesa da togliere al valore pari a circa Euro 6.000.

Dopo di che, il tecnico che poi dovrà analizzare il tutto dovrà valutare anche gli ultimi aggiornamenti di legge urbanistica quali [Legge n. 105/2024](#) di conversione del [D.L. n. 69/2024](#) (Decreto Salva Casa) e le successive modifiche al [d.P.R. n. 380/2001](#) (Testo Unico Edilizia o TUE), ed eventuali modifiche ed integrazioni

L'obbligo di conformità catastale previsto negli atti notarili di compravendita proviene dall'art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10, documento che attesta che i dati riportati sulla planimetria catastale (planimetria "ufficiale", quella rilasciata dall'Agenzia del territorio e corrispondente all'originale depositato in catasto) siano effettivamente conformi alla realtà dei fatti. Con questo documento, il proprietario dell'immobile in vendita certifica che l'immobile non è diverso rispetto a quanto descritto sulla planimetria.

Per Verifica Catastale: la finestra attualmente chiusa non pregiudica i vani e a mio semplice parere può essere rimandata in seguito, che però non è l'unico problema perché

non corrisponde l'identificativa della proprietà (Se la planimetria non riproduce fedelmente la configurazione reale attuale dell'immobile, occorre una denuncia di variazione con allegata la nuova planimetria (pagando tributi ed eventuali sanzioni). In sede di conversione del D.L. si è precisato che la dichiarazione di conformità deve essere resa sulla base "delle disposizioni vigenti in materia catastale". Era questa l'impostazione che l'A.T. aveva assunto nella Circolare 2/2010: vuol dire che si deve guardare alle disposizioni in materia di catasto per sapere quando vi siano difformità che obbligano a presentare una nuova planimetria e quando, al contrario, si sia in presenza di mutazioni irrilevanti, che non determinano tale obbligo. Se sono rilevanti, cioè obbligano alla presentazione di una nuova planimetria, le modifiche che riguardano la consistenza o l'attribuzione della categoria e della classe, cioè i dati da cui dipende la rendita catastale.)

Stabilito la non corrispondenza tra la descrizione identificativa catastale (titolo/proprietà enunciate nella descrizione degli atti di acquisto) le operazioni da eseguire sono:

Aggiornamento della mappa catastale con Tipo mappale, e accampionamento al catasto fabbricati indicando, nella porzione all'interno della planimetria della particella 137, un subalterno che si aggiunge alle altre rate:

foglio 15 Part.IIIa 130 sub. 9, 135 sub. 1, 137 sub x e 136 (resede).

Quanto sopra con una spesa tecnica complessiva (con i diritti) pari a circa € 1.500,00. Per eseguire quanto sopra

tecnico incaricato: marco vignini

Pagina 9 di 18

rimane il problema della porzione della part. 137 che si deve riunire all'immobile, (non intestata all'attuale proprietario ma a nessuno in quanto passo) ma trattasi di bene comune inserito alla partita speciale 1 del Catasto Terreni (allegata) e si deve ripercorrere tutte le trascrizioni e ricostruire l'intera zona asservita

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI RELAZIONE DI CONFORMITA' NELLE NOTE AGGIUNTIVE (normativa di riferimento: Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VEDI ONERI E COSTI

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA COME SI EVINCE DALLA RELAZIONE PER LA CONFORMITA':
€ 6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI tempi permettendo

Questa situazione è riferita solamente a ALLA SCIA Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 opere di manutenzione straordinaria (con modifica dei prospetti cfr. art. 135 comma 2 lett. a) per le quali non è necessario attestare la conformità dell'immobile oggetto di intervento..

In ogni caso ritengo che per la suddetta responsabilità da parte degli uffici comunali non dovrebbe sorgere alcun tipo di ostacolo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI SOTTO NELLE NOTE AGGIUNTIVE DESCRIZIONE ESTESA - CONFORMITA' CATASTALE (normativa di riferimento: L'obbligo di conformità catastale previsto negli atti notarili di compravendita proviene dall'art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ACCAMPIONAMENTO CON TIPO MAPPALE E DOCFA: € 1.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN FOIANO DELLA CHIANA VIA DI LUCIGNANO 94, FRAZIONE "SPUNTONI"

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 158

appartamento a FOIANO DELLA CHIANA Via di Lucignano 94, frazione "Spuntoni", della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (-----) In buono stato di conservazione, ristrutturato nel 2009, posto a più livelli. Si accede tramite la strada denominata passo (part.lla 137) direttamente su ingresso-disimpegno, a sinistra ripostiglio sottoscala e davanti bagno di circa 7 mq., a destra

tecnico incaricato: marco vignini

Pagina 10 di 18

si trova tinello-soggiorno e cucina (con centralmente un arco come disimpegno) dalla parte sinistra camera di circa 16 mq. , oltre resede di proprietà esclusiva.

Pavimento in tipo cotto struttura in muratura e infissi in legno..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, ha un'altezza interna di 270 CM. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 130 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA DI LUCIGNANO n. SNC FOIANO DELLA CHIARA, piano: T

Il valore catastale è un dato che si riferisce al valore fiscale di un immobile, necessario per calcolare alcune imposte legate alla compravendita di un bene. Nel ns caso Altri Fabbricati $V = \text{Rendita} \times 126 = \text{Arrotondato } € 20.500,00$ Fabbricato Abitativo e Pertinenze 1° Casa 115.500 Altri Fabbricati 126.00 N.B. non è stata eseguita riconfinazione ne catastale ne da progetto ma solo su visione in loco e fotografica allegata.

- foglio 15 particella 135 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: FOIANO DELLA CHIARA
- foglio 15 particella 136 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: FOIANO DELLA CHIARA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comuni della Valdichiana Aretina Foiano, Monte San Savino, Lucignano e Marciano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'impianto elettrico sotto-traccia e riscaldamento attualmente in uso (come indicato dall'esecutato con verbale e firmato assieme consulente IVG) con caldaia a pellet, l'uscita della canna fumaria è direttamente all'esterno sopra un annesso in legname (senza permesso), in cucina c'è anche una caldaia che da quanto comunicato si alimenta con deposito gpl posizionato in fondo alla strada verso la provinciale, comune ad altri ma non ora funzionante e senza collaudo annuale. Allego APE

CALDAIA A PELLETT UTILIZZATA
2009

CERTIFICAZIONE FINE LAVORI

tecnico incaricato: marco vignini
Pagina 11 di 18



CLASSE ENERGETICA:

[230,88 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000746384 registrata in data 26/04/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	74,00	x	100 %	=	74,00
Totale:	74,00				74,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fabbricato, ubicato nel territorio di Foiano della Chiana è all'interno di una zona collinare della Valdichiana Aretina vicina ad altri Comuni quali Lucignano, Monte San Savino e Marciano della Chiana, distante a circa 35 Km da Arezzo e 55 da Siena. Nel Comune e a pochi chilometri c'è un distretto sanitario e centri

commerciali. Per quanto sopra e' stata identificata la zona in oggetto e il territorio, con lo scopo di rendere all'Ill.mo Giudice più chiara la posizione dello immobile ed evidenziare gli aspetti predominanti "analoghi" o "simili" per caratteristiche e servizi presenti, pertanto: Caratteristiche di posizione estrinseche, intrinseche, tecniche e produttive.

Quelle estrinseche sono le condizioni esterne dell'edificio che possono modificare la valutazione o lo possono condizionare in modo particolare. Le caratteristiche principali sono la posizione molto importanti per il richiamo di flussi a interessi commerciali, turistici e altro. Densità' rumorose, di traffico, presenza di fabbriche per effetto del flusso, oltre la presenza di attività' economiche, abitative, parcheggi, densità edilizie e aree degradate nella zona.

Quelle intrinseche riguardano le caratteristiche dell'immobile, quali la destinazione, stato, vetustà, manutenzioni e il suo grado, oltre i materiali costruttivi.

Le caratteristiche tecniche rappresentano la finitura dell'immobile, e altre posizioni tecniche quali superfici ecc.

Quelle produttive sono in base alla redditività e eventuali vincoli.

Poi i metodi sono: **Sintetico** che si suddivide a impressione e/o vista con esperienza dell'estimatore; Stima storica, si basa trattative precedenti e Stima comparativa che si basa su comparazione e confronto, oltre **Analitico** che e' una stima particolareggiata e dettagliata.

Consultato tutte le prerogative di Fabbricati di Lusso D.M. del 1969, a mio parere i fabbricati non rientrano nel calcolo della casistica.

Per quanto sopra ho evidenziato la posizione, il sistema viario, la non diretta vicinanza ai centri di distribuzione, scuole-chiese-ospedali ecc.

L'età dell'edificio, dagli Atti controllati (fabbricato principale) è di epoca anteriore al 01/09/1967 (iniziale da informazioni desunte) per tutti e due. I dati storici raccolti, le informazioni sopra desunte, nonchè le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato relativi ad immobili con destinazione analoga.

Quando si parla di stima immobiliare – finalizzata ad immettere il bene sul mercato - si tratta sempre di una stima a valore comparativo, ottenuta considerando il costo al metro quadro di beni immobili aventi le stesse caratteristiche e ubicati in zone simili. Detto confronto è un parametro di mercato che si basa - per lo più – sui prezzi indicati nella

tecnico incaricato: marco vignini

Pagina 13 di 18



maggior parte dei rogiti stipulati nelle zone di interesse. E' possibile consultare anche riviste specializzate che pubblicano periodicamente i prezzi indicativi degli immobili, operando delle suddivisioni per zone di interesse. Tuttavia, il contributo più valido ed attendibile ce lo dà l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sul sito www.agenziaterritorio.it, che mette a disposizione una banca dati con tutti i comuni d'Italia fornendo i valori di mercato al mq ed i valori di locazione relativi a tutte le tipologie di immobili, suddivisi per zone.

Per stimare un immobile è importante considerare che la valutazione deve basarsi sempre su elementi oggettivi e riscontrabili e deve essere "professionale". Il primo dato da rilevare è quello relativo alla superficie oltre pertinenze di ornamento come balconi, terrazzi e giardini e quella delle pertinenze di servizio e quindi cantine, garage, posti auto e soffitte. La superficie delle pertinenze verrà calcolata – non come superficie reale effettiva –, ma in base alle percentuali riportate nelle tabelle di estimo

Calcolata la superficie, si passerà alla considerazione delle rifiniture, del grado di isolamento termico ed acustico, dello stato degli impianti, della loro certificazione, dello stato di manutenzione in generale, dalla salubrità della zona, dalla presenza del verde pubblico o aree attrezzate, dall'efficienza dei servizi, dalla panoramicità e da tutti quei fattori esterni che possono influenzare il valore del bene.

Per concludere la stima occorre moltiplicare la superficie per il valore al mq di zona ed applicare i principali coefficienti correttivi. Le somme ricavate varieranno poi in rapporto a particolari rifiniture ed ubicazioni.

Altra è la superficie ragguagliata con il calcolo che esegue similmente l'Osservatorio Immobiliare che però va adeguata con tutti i fattori descritti che influenzano il valore.

Infatti l'unico dato reale (circa) è quella della superficie, mentre la valutazione e il cosiddetto valore a mq. deve essere corretto in base alle sue caratteristiche espresse nella relazione, difatti non è indicata per stima comparativa.

Valutazioni

Il valore, per una consulenza per il Tribunale si deve anche basare su elementi **certi e rintracciabili** come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, unica "prova" scritta che identifica dei valori unitari.

Consultando il sito sopra indicato nel Comune di Foiano

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1050	L	3	3,9	L
Box	NORMALE	500	730	L	2,6	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1600	L	3,6	5	L

Il **valore venale** di un bene, o **valore venale in comune commercio**, è il **valore** che ha in un **mercato** di riferimento; si tratta perciò di un genere di dato teorico, a differenza del **valore di mercato**, è quel tipo relativo alla somma dei valori che fanno parte di un immobile, detratto qualsiasi riferimento a fattori soggettivi che possono influenzare nella determinazione del libero mercato.

In definitiva si tratta sempre di una valutazione personale che potrebbe essere contraddetta immediatamente dal mercato della zona e, per quanto sopra espresso, rende al CTU, ai fini della Stima, una valutazione soggettiva e peraltro contestabile, ma allo stesso tempo con il beneficio del dubbio e di una risposta pur sempre valutativa ma non perfetta.

Rilevato che pare non esistono contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ,opponibili alla procedura; che al valore del bene come sopra determinato si applica un **15%** circa, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari su base reale e catastale, e delle differenze fra libero mercato e vendite coattive, sulla base di quanto appena sopra considerato si valutano anche i terreni oggetto di pignoramento, tenendo altresì conto del fatto che gli stessi sono pignorati pro quota; quindi sulla base di tutto quanto sopra considerato il valore degli immobili che si determina in via definitiva.

Si fa presente che nel calcolo del Valore non si deve basarsi solamente della semplice moltiplicazione della superficie ragguagliata per il Valore a mq. ma ancor più di tutto quanto sopra esposto, sia per le influenze negative che positive, oltre, altre informazioni desunte.

Pertanto il sottoscritto Geometra, è passato alla stima diretta dell'immobile sopradescritto, tenute presenti le servitu' attive e passive, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili che si possono ritenere simili, fatte le opportune proporzioni, considerato l'ubicazione dell'immobile, tenuto presente lo stato di usura, di manutenzione e quant'altro può influire sul giudizio di stima

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,00 x 1.180,00 = **87.320,00**

tecnico incaricato: marco vignini

Pagina 15 di 18



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Problemi sulla vendibilità del bene vedi parte dedicata agli Atti	-13.098,00
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%)	-13.098,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.124,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.124,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il fabbricato, ubicato nel territorio di Foiano della Chiana è all'interno di una zona collinare della Valdichiana Aretina vicina ad altri Comuni quali Lucignano, Monte San Savino e Marciano della Chiana, distante a circa 35 Km da Arezzo e 55 da Siena. Nel Comune e a pochi chilometri c'è un distretto sanitario e centri commerciali. Per quanto sopra è stata identificata la zona in oggetto e il territorio, con lo scopo di rendere all'Ill.mo Giudice più chiara la posizione dello immobile ed evidenziare gli aspetti predominanti "analoghi" o "simili" per caratteristiche e servizi presenti, pertanto: Caratteristiche di posizione estrinseche, intrinseche, tecniche e produttive.

Quelle estrinseche sono le condizioni esterne dell'edificio che possono modificare la valutazione o lo possono condizionare in modo particolare. Le caratteristiche principali sono la posizione molto importanti per il richiamo di flussi a interessi commerciali, turistici e altro. Densità rumorose, di traffico, presenza di fabbriche per effetto del flusso, oltre la presenza di attività economiche, abitative, parcheggi, densità edilizie e aree degradate nella zona.

Quelle intrinseche riguardano le caratteristiche dell'immobile, quali la destinazione, stato, vetustà, manutenzioni e il suo grado, oltre i materiali costruttivi.

Le caratteristiche tecniche rappresentano la finitura dell'immobile, e altre posizioni tecniche quali superfici ecc.

Quelle produttive sono in base alla redditività e eventuali vincoli.

Poi i metodi sono: **Sintetico** che si suddivide a impressione e/o vista con esperienza dell'estimatore; Stima storica, si basa trattative precedenti e Stima



comparativa che si basa su comparizione e confronto, oltre Analitico che e' una stima particolareggiata e dettagliata.

Consultato tutte le prerogative di Fabbricati di Lusso D.M. del 1969, a mio parere il fabbricato non rientra nel calcolo della casistica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Foiano della Chiana, agenzie: Della Zona, osservatori del mercato immobiliare agenzia Entrate vendite - Osservatorio Immobiliare e Varie Agenzie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; • il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; • il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
158	appartamento	74,00	0,00	61.124,00	61.124,00
				61.124,00 €	61.124,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è un'unica unità immobiliare e non divisibile (art. 720 cc) e da tener conto dell'integrazione descritta dal sottoscritto alla voce Atti e Provenienze

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 7.800,00 Valore di Mercato

dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 53.324,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 7.998,60



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 1.126,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 44.199,40



data 28/03/2025

il tecnico incaricato



tecnico incaricato: marco vignini

Pagina 18 di 18

