



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 186/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

Dott.ssa ELISABETTA RODINÒ DI MIGLIONE



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 03/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Francesco Cipolleschi**

CF:CPLFNC73E16A390J

con studio in AREZZO (AR)

telefono: 3292122838

email: cipofrancesco@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2023

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**1** villa singola a TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA PIAN DI CHENA , frazione Loc. Le Sughere, della superficie commerciale di **167,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il compendio immobiliare pignorato è composto da un edificio unifamiliare con garage e resede esclusivo che è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione con ampliamento volumetrico risalente all'anno 2001, che non è terminato (vedi: ALL.27- 2001 PE ampliamento\_.pdf).

L'epoca di costruzione del fabbricato pignorato è antecedente all'anno 1967 (vedi: ALL.23- 1986 PE cambio d'uso\_.pdf).

Al momento attuale tale compendio immobiliare risulta in stato di abbandono con una folta vegetazione che lo avvolge tutt'attorno.

All'interno dello stesso fabbricato è stata rilevata una consistente presenza di guano di piccione che ne impedisce il libero accesso nel rispetto delle condizioni di igiene e salubrità dell'aria. Pertanto, sarà necessario un intervento di bonifica da guano di piccione.

L'accesso al resede del compendio immobiliare avviene attraverso un cancello metallico posto lungo una strada bianca (strada vicinale delle Poggiola) di collegamento tra la Loc. Pian di Chena del Comune di Laterina Pergine Valdarno e la Fraz. Campogialli del Comune di Terranuova Bracciolini. Un secondo accesso appare essere collocato lungo la Particella pignorata, in riscontro alla cartografica catastale in atti (vedi: ALL.15- Mappa catasto + Elab. Planimetrico ed El. Subb.pdf).

Al momento attuale l'accesso all'interno del fabbricato è garantito da una porta-finestra collocata su facciata posteriore del fabbricato, poichè il portone di ingresso collocato sulla facciata principale esposta verso SUD risulta esser stata ostruita da una cortina muraria di laterizi forati.

- ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA

ALL.01- 1971.03.31 Compravendita\_.pdf

ALL.02- 1993.03.31 Permuta\_.pdf

ALL.03- 1993 Trascr. PART. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Permuta.pdf

ALL.04- 1996.01.18 Atto d'Obbligo\_.pdf

ALL.05- 1996.01.18 Trascr. Atto d'Obbligo\_.pdf

ALL.06- 2006.02.08 Trascr. PART. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Successione.pdf

ALL.07- 2006.06.05 Compravendita \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .pdf

ALL.08- 2006.06.09a Trascr. PART. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Compravendita.pdf

ALL.09- 2006.06.09b Iscr. PART. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Mutuo.pdf

ALL.10- 2023.01.30 Iscr. PART. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Decr.Ingiuntivo.pdf

ALL.11- 2023.12.07 Trascr. PART. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Pignoramento.pdf

ALL.12- Isp.Ipocatastale Part. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .pdf



ALL.13- Isp.Ipocatastale Part. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.pdf  
 ALL.14- Isp.Ipocatastale soggetto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .pdf  
 ALL.15- Mappa catasto + Elab. Planimetrico ed El. Subb.pdf  
 ALL.16- Vis.Storica + Planim. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* A3 2025.05.18.pdf  
 ALL.17- Vis.Storica + Planim. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* C6 2025.05.18.pdf  
 ALL.18- Vis.Storica \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* BCNC 2025.05.18.pdf  
 ALL.19- Vis.Storica \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* F1 2025.05.18.pdf  
 ALL.20- Certificato da Anagrafe Comune Terranuova.pdf  
 ALL.21- CDU del 12.12.2024.pdf  
 ALL.22- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \_denuncia pozzo.pdf  
 ALL.23- 1986 PE \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* cambio d'uso\_.pdf  
 ALL.24- 1994 PE \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* pozzo\_.pdf  
 ALL.25- 1995 PE .prospetti\_.pdf  
 ALL.26- 1995 PE .stalla confinante\_.pdf  
 ALL.27- 1995 PE .variante stalla confinante.pdf  
 ALL.28- 2001 PE .ampliamento\_.pdf  
 ALL.29- 2003 PE .gas\_.pdf  
 ALL.30- 2006 Comunicazione Fine Lavori\_.pdf  
 ---



#### Identificazione catastale:

- foglio 81 particella . sub. (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: via pian di chena n. ., piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Denuncia di Variazione DocFA del 14.03.2006 Protocollo n. e successiva Denuncia di Variazione DocFA del 12.10.2012 Protocollo n.  
 L'attuale Sub. è stato costituito con procedura catastale depositata presso il Catasto della Provincia di Arezzo in data 14.03.2006 con assegnato il Protocollo n. . Tale procedura è stata depositata a seguito di una precedente pratica catastale depositata al Catasto Terreni tramite il Tipo Mappale, in data 03.03.2006 Protocollo n. . Successivamente, in data 18.09.2012 è stata depositata un'ulteriore pratica catastale al Catasto dei Terreni tramite il Tipo Mappale, in data 18.09.2012 Protocollo n. , a seguito della quale è stata nuovamente presentata in data 12.10.2012 una pratica catastale di tipo DocFA avente Protocollo n. che ha definito gli attuali subalterni catastali nn. e ed ha soppresso il Sub. BCNC per la costituzione del nuovo Sub. BCNC a comune dei Subb. e . Infine, è stata presentata la pratica catastale di tipo DocFA in data 12.10.2012 Protocollo n. per la costituzione della Particella avente categoria catastale F/1 con superficie di MQ 290. - vedi: ALL.15- Mappa catasto + Elab. Planimetrico ed El. Subb.pdf ALL.16- Vis.Storica + Planim. A3 2025.05.18.pdf
- foglio 81 particella sub. (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 77,88 Euro, indirizzo catastale: Via Pian di Chena n. ., piano: seminterrato (P.S1), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Denuncia di Variazione DocFA del 14.03.2006 Protocollo n. e successiva Denuncia di Variazione DocFA del





12.10.2012 Protocollo n. \_\_\_\_\_

L'attuale Sub. \_\_\_\_\_ è stato costituito con pratica catastale depositata presso il Catasto della Provincia di Arezzo in data 14.03.2006 con assegnato il Protocollo n. \_\_\_\_\_ con causale: AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI. Successivamente il Sub. \_\_\_\_\_ è stato oggetto della pratica catastale già descritta per il Sub. \_\_\_\_\_, ovvero della pratica catastale tramite DocFA del 12.10.2012 Protocollo n. \_\_\_\_\_, vedi: ALL.15- Mappa catasto + Elab. Planimetrico ed El. Subb.pdf ALL.17- Vis.Storica + Planim. C6 2025.05.18.pdf

- foglio 81 particella \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_ (catasto fabbricati), categoria C/6, indirizzo catastale: BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB. E \_\_\_\_\_, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il Sub. \_\_\_\_\_ è stato costituito con la pratica catastale di tipo DocFA in data 12.10.2012 Protocollo n. \_\_\_\_\_ per la costituzione della Particella \_\_\_\_\_ avente categoria catastale F/1 con superficie di MQ 290. - vedi: ALL.15- MAPPA CATASTALE + Elab. Planimetrico ed El. Subb.pdf ALL.18- Vis.Storica BCNC 2025.05.18.pdf ALL.18- Vis.Storica BCNC 2025.05.18

- foglio 81 particella \_\_\_\_\_ (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 290 mq, indirizzo catastale: FRAZIONE CAMPOGIALLI SNC, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Denuncia di Variazione catastale depositata in data 12.10.2012 Protocollo n. \_\_\_\_\_

Coerenze: La particella \_\_\_\_\_ è confinante con la Particella \_\_\_\_\_, Particella \_\_\_\_\_ e la strada vicinale di Campogialli.

La Particella \_\_\_\_\_ è stata costituita con Tipo Frazionamento depositato in data 18.09.2012 Protocollo n. \_\_\_\_\_. Successivamente, ovvero in data 12.10.2012 la Particella \_\_\_\_\_ avente superficie di MQ 290 è stata registrata al Catasto dei Fabbricati tramite la procedura DocFA depositata in data 12.10.2012 Protocollo n. \_\_\_\_\_ con causale: SCORPORO BCNC. Si precisa che con tale procedura è stato soppresso l'ex-Sub. \_\_\_\_\_, quale BCNC a comune dei subb. \_\_\_\_\_ e della Particella \_\_\_\_\_ per la costituzione del Sub. \_\_\_\_\_, BCNC a comune dei subb. \_\_\_\_\_ e

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2001.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>167,57 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 83.537,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 71.006,45</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>03/06/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Il compendio immobiliare pignorato è in stato di abbandono.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

L'Ufficio Anagrafe del Comune di Terranuova Bracciolini ha rilasciato in data 26.09.2024 il Certificato contestuale di Residenza di Stato Civile rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini nel quale è stato dichiarato che il soggetto debitore risulta di stato civile libero e che risulta iscritto all'indirizzo VIA PIAN DI CHENA N. - Frazione Campogialli del Comune di Terranuova Bracciolini (vedi: ALL.20- Certificato da Anagrafe Comune Terranuova.pdf).



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Elenco tratto dalla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo:

ALL.09- 2006.06.09b Iscr. PART. Mutuo.pdf  
ALL.10- 2023.01.30 Iscr. PART. Decr.Ingiuntivo.pdf  
ALL.11- 2023.12.07 Trascr. PART. Pignoramento.pdf  
ALL.12- Isp.Ipocatastale Part. .pdf  
ALL.13- Isp.Ipocatastale Part. .pdf  
ALL.14- Isp.Ipocatastale soggetto .pdf



#### 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** attiva, stipulata il 05/06/2006 a firma di Notaio Dott. di Prato ai nn. Rep. n. Raccolta di repertorio, iscritta il 09/06/2006 a Conservatoria dei P.P.R.R.II. di Arezzo ai nn. Reg. Gen. e Reg. Particolare n. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

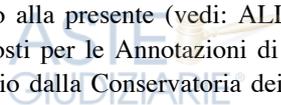
Importo ipoteca: €200.000,00.

Importo capitale: €100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziali n. 2.

La Nota di Iscrizione soprascritta è riportata in allegato alla presente (vedi: ALL.09- 2006.06.09b Iscr. PART. Mutuo.pdf). ATTENZIONE I costi per le Annotazioni di cancellazione dei GRAVAMI, saranno determinate con esattezza dall'ufficio della Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo. Il sottoscritto c.t.u. suggerisce di chiedere al delegato alla vendita, che si occuperà della vendita coattiva, l'ammontare dei costi per le





cancellazioni dei gravami pregiudizievoli, da dover effettuare presso la Conservatoria, oltre agli onorari professionali se dovuti. A titolo informativo ed orientativo: I costi presunti per la Cancellazione di Trascrizioni e/o Iscrizioni (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, ecc... comunque ad eccezione di mutuo) sono: 1. Tassa ipotecaria pari a €35,00. 2. Bollo pari a €59,00. 3. Imposta ipotecaria pari allo 0,5% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria (importo totale iscritto a garanzia o quota parte). N.B.= se la cancellazione del pignoramento è dovuto per imposta ipotecaria a garanzia di mutuo, le presunte spese sono quelle indicate ai punti 1 e 2, mentre la spesa per il punto 3 è di €262,00.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/02/2019 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. Repertorio di repertorio, iscritta il 30/01/2023 a Conservatoria dei P.P.R.R.II. di Arezzo ai nn. Reg. Generale n. \_\_\_\_\_ e Reg. Particolare n. \_\_\_\_\_, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Giudiziario emesso dal Tribunale di Firenze in data 18.02.2019.

Importo ipoteca: €30.000,00.

Importo capitale: €17.606,28 .

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziali n. 2.

La Nota di Iscrizione sopradescritto è riportata in allegato alla presente (vedi : ALL.10- 2023.01.30 Iscr. PART. \_\_\_\_\_ Decr.Ingiuntivo.pdf). \_\_\_\_\_ ATTENZIONE I costi per le Annotazioni di cancellazione dei GRAVAMI, saranno determinate con esattezza dall'ufficio dalla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate di Arezzo. Il sottoscritto c.t.u. suggerisce di chiedere al delegato alla vendita, che si occuperà della vendita coattiva, l'ammontare dei costi per le cancellazioni dei gravami pregiudizievoli, da dover effettuare presso la Conservatoria, oltre agli onorari professionali se dovuti. A titolo informativo ed orientativo: I costi presunti per la Cancellazione di Trascrizioni e/o Iscrizioni (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, ecc... comunque ad eccezione di mutuo) sono: 1. Tassa ipotecaria pari a €35,00. 2. Bollo pari a €59,00. 3. Imposta ipotecaria pari allo 0,5% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria (importo totale iscritto a garanzia o quota parte). N.B.= se la cancellazione del pignoramento è dovuto per imposta ipotecaria a garanzia di mutuo, le presunte spese sono quelle indicate ai punti 1 e 2, mentre la spesa per il punto 3 è di €262,00.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/11/2023 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Arezzo ai nn. Rep. \_\_\_\_\_ di repertorio, trascritta il 07/12/2023 a Conservatoria dei P.P.R.R.II. di Arezzo ai nn. Reg. Generale n. \_\_\_\_\_ e Reg. Particolare n. \_\_\_\_\_, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziali n. 2.

La Nota di Iscrizione sopradescritto è riportata in allegato alla presente (vedi : ALL.11- 2023.12.07 Trascr. PART. \_\_\_\_\_ Pignoramento.pdf). \_\_\_\_\_ ATTENZIONE I costi per le Annotazioni di cancellazione dei GRAVAMI, saranno determinate con esattezza dall'ufficio dalla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate di Arezzo. Il sottoscritto c.t.u. suggerisce di chiedere al delegato alla vendita, che si occuperà della vendita coattiva, l'ammontare dei costi per le cancellazioni dei gravami pregiudizievoli, da dover effettuare presso la Conservatoria, oltre agli onorari professionali se dovuti. A titolo informativo ed orientativo: I costi presunti per la Cancellazione di Trascrizioni e/o Iscrizioni (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, ecc... comunque ad eccezione di mutuo) sono: 1. Tassa ipotecaria pari a €35,00. 2. Bollo pari a €59,00. 3. Imposta ipotecaria pari allo 0,5% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria (importo totale iscritto a garanzia o quota parte). N.B.= se la cancellazione del pignoramento è dovuto per imposta ipotecaria a garanzia di mutuo, le presunte spese sono quelle



indicate ai punti 1 e 2, mentre la spesa per il punto 3 è di €262,00.

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il sottoscritto fa presente che a causa di una folta vegetazione che circonda tutto il fabbricato e tutto il resede esclusivo non è individuabile:

1) L'impianto degli scarichi reflui eventualmente realizzato nel corso dell'intervento edilizio di ampliamento realizzato in forza alla Pratica Edilizia n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* /2001 e che per il quale è stata depositata al Comune di Terranuova Bracciolioni in data 04.04.2006 Protocollo n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la Comunicazione di fine dei lavori avvenuta in data 05.04.2005 (leggasi pag. 3 dell'ALLEGATO 29, che è parte integrante della presente Perizia di Stima).

2) L'impianto di approvvigionamento idrico all'edificio pignorato. A tal proposito, il sottoscritto ha individuato presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Terranuova Bracciolini l'Aurorizzazione n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* /94 del 21.07.1994 per la realizzazione di un pozzo per usi domestici a servizio dello stesso fabbricato, la cui posizione è stata indicata all'interno della Particella catastale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che risulta non oggetto di pignoramento. La presenza di un pozzo per l'approvvigionamento idrico all'edificio pignorato risulta anche dalla Denuncia di un pozzo domestico presentata dalla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ubicato nella ex p.lla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* limitrofa alla Particella \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* pignorata.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In allegato alla presente il sottoscritto riporta:

1) Atto di Compravendita stipulato dal Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Montevarchi (prov. Arezzo) nell'anno 1971 (data compravendita: 31.03.1971) in forza del quale la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquista l'intera quota di proprietà di un piccolo podere posto nel Comune di Terranuova Bracciolioni, Località Campogialli, denominato "Ortolano", formato da un unico appezzamento di terreno con casa colonica ed annessi, il tutto rappresentato al Catasto dei Terreni al Foglio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dalle particelle \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (in allegato alla presente l'Atto di Compravendita del 31.03.1971 trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR.II. di Arezzo in data 16.04.1971 Registro Particolare n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e Reg. Generale n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Vedi: ALL.01- 1971.03.31 Compravendita\_.pdf

2) Atto di Permuta stipulato dal Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18.07.1984 Repertorio n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* / \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* registrato a Montevarchi in data 26.07.1984 al n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Vol. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Vedi: ALL.02- 1993.03.31 Permuta\_.pdf



3) In data 05.11.1993 viene stipulato dal Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Firenze l'Atto di Compravendita in forza del quale la sig.ra \_\_\_\_\_ vende la nuda proprietà sia del fabbricato, identificato al Foglio 81 Particella 62 ed i terreni identificati allo stesso Foglio 81 dalle particelle nn. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ alla propria sorella ( \_\_\_\_\_ sono sorelle germane tra loro), la sig.ra \_\_\_\_\_ ed al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , marito della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Vedi: ALL.03- 1993 Trascr. PART. \_\_\_\_\_ Permuta.pdf

P.S.= In data 20.11.1993 seguito della morte della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* l'usufrutto si riuniva alla nuda proprietà ed i sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , entrambi intestatari della quota di proprietà pari ad 1/2 dell'intero.

4) Atto d'Obbligo tra i sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed il Comune di Terranuova Bracciolini stipulato dal Notaio \_\_\_\_\_ in data 18.01.1996. Tale atto ha per oggetto l'intervento di nuova costruzione di un fabbricato rurale, in forza della Pratica Edilizia n. \_\_\_\_\_. Si precisa che la validità di tale Atto d'Obbligo è di dieci anni dalla data di rilascio della dovuta autorizzazione edilizia di cui alla predetta Pratica Edilizia n. \_\_\_\_\_.

Vedi:

ALL.04- 1996.01.18 Atto d'Obbligo\_.pdf

ALL.05- 1996.01.18 Trascr. Atto d'Obbligo\_.pdf

5) Nota di Trascrizione della Denuncia di Successione de cuius \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (data decesso: 17.12.2004), registrata in Firenze in data 16.12.2005 al n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vol. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e trascritta presso la Conservatoria dei PP.RR.II. di Arezzo in data 08.02.2006 al Registro Particolare n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . In forza di tale dichiarazione di successione sono devoluti per legge alla moglie \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed al proprio figlio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , debitore esecutato, la quota di 1/4 dell'intera quota di proprietà. In virtù di tutto quanto la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* diviene intestataria della quota di 3/4 dell'intera proprietà, mentre il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , debitore esecutato, diviene intestatario della quota di 1/4 dell'intera proprietà.

Vedi: ALL.06- 2006.02.08 Trascr. PART. \_\_\_\_\_ Successione.pdf

6) Atto di Compravendita stipulato dal Notaio \_\_\_\_\_ in data 05.06.2006. Con tale atto di compravendita la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vende la propria quota di 3/4 dell'intera proprietà sia del fabbricato, identificato al Foglio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Particella \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , più precisamente identificato dal Sub. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Appartamento) e Sub. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (garage), nonchè il Bene Comune Non Censibile (BCNC) identificato dal Sub. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , al proprio figlio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , debitore esecutato.

Vedi:

ALL.07- 2006.06.05 Compravendita.pdf

ALL.08- 2006.06.09a Trascr. PART. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Compravendita.pdf

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di Proprietà, in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/06/2006), con atto stipulato il 05/06/2006 a firma di NOTAIO \_\_\_\_\_ ai nn. Rep. \_\_\_\_\_ E RACC. 12390 di repertorio, registrato il 07/06/2006 a \_\_\_\_\_ ai nn. Serie 1T, trascritto il 09/06/2006 a AREZZO ai nn. Reg Particolare n. \_\_\_\_\_.

Si precisa che nella presente compravendita era ricompreso anche il Subalterno n. \_\_\_\_\_ della Particella del Foglio 81, quale Bene Comune Non Censibile ai Subb. \_\_\_\_\_ (Appartamento) e Sub. \_\_\_\_\_ (Garage). Successivamente dal predetto BCNC Sub. \_\_\_\_\_ è stata scorporata e costituita l'area urbana di mq 290, identificata al Catasto dei Fabbricati al Foglio 81 Particella \_\_\_\_\_ con categoria catastale F/1. Si precisa che in dipendenza dell'Atto di Compravendita del 05.06.2006 stipulato dal Notaio Dott. \_\_\_\_\_.



, risulta trascritta l'Accettazione tacita dell'eredità del de cuius

formalità trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo in data 09.06.2006 di cui al Registro Particolare n.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di COMPRAVENDITA (dal 31/03/1971 fino al 05/11/1993), con atto stipulato il 31/03/1971 a firma di Notaio di Montevarchi (AR) ai nn. Repertorio e Fascicolo n. di repertorio, trascritto il 16/04/1971 a Arezzo ai nn. Reg. Gen. e Reg.Part.

Con il presente Atto di Compravendita la de cuius acquista l'intera quota di proprietà dei seguenti immobili: a) piccolo podere postini Comune di Terranuova Bracciolini, Loc. Campogialli, denominato "Ortolano", formato da un unico appezzamento di terreno con casa colonica in cattivo stato ed annessi, il tutto identificato al Nuovo Catasto dei Terreni del Comune di Terranuova Bracciolini alla Partita del Foglio 81 di cui alle Particelle n. della superficie complessiva di mq 22.420 (mq ventiduemilaquattrocentoventi).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 DI USUFRUTTO, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 05/11/1993 fino al 20/11/1993), con atto stipulato il 05/11/1993 a firma di NOTAIO ai nn. di repertorio, registrato il 20/11/1993 a FIRENZE ai nn.

Con l'Atto di Permuta del 05.11.1993 la sig.ra vende ai sigg.

la nuda proprietà dei seguenti beni immobili: a) Appartamento di civile abitazione posto in Comune di Terranuova Bracciolini, Loc. Campogialli, composto da due vani oltre ripostiglio, sottoscala e resede esclusivo al piano terreno, bagno, due vani e disimpegno al piano primo. b) Appazzamento di terreno agricolo della superficie di circa ha 01.40.80, confinante con il resede esclusivo dell'appartamento descritto al punto a. Al N.C.E.U. del Catasto della Provincia di Arezzo l'immobile descritto al predetto punto a) trova corrispondenza alla Partita di cui al Foglio 81 Particella , mentre il terreno descritto al predetto punto b) trova corrispondenza alla Partita di cui al Foglio 81 Particelle:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 DI NUDA PROPRIETA, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 05/11/1993 fino al 05/06/2006), con atto stipulato il 05/11/1993 a firma di NOTAIO ai nn. di repertorio, registrato il 25/11/1993 a FIRENZE ai

Con l'Atto di Permuta del 05.11.1993 la sig.ra acquista la quota di 1/2 della nuda proprietà dei Beni Immobili già descritti in precedenza.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 DI NUDA PROPRIETA, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 05/11/1993 fino al 05/06/2006), con atto stipulato il 05/11/1993 a firma di NOTAIO ai nn. di repertorio, registrato il 25/11/1993 a FIRENZE ai

Con l'Atto di Permuta del 05.11.1993 il de cuius acquista la quota di 1/2 della nuda proprietà dei Beni Immobili già descritti in precedenza.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4 di Proprietà, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DE CUJUS (dal 17/12/2004 fino al 05/06/2006), registrato il 16/12/2005 a ai nn. , trascritto il 08/02/2006 a AREZZO ai nn. Reg.Part.

Con la Dichiarazione di Successione intestata al de cuius è stata assegnata la quota di 1/4 di proprietà al soggetto debitore esecutato e l'altra quota di 1/4 di proprietà all'altra intestataria dei beni immobili oggetto della Dichiarazione di Successione.



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 di Proprietà, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DE CUJUS (dal 17/12/2004 fino al 05/06/2006), registrato il , trascritto il 08/02/2006 a AREZZO ai nn. Reg. Part.

Con la Dichiarazione di Successione intestata al defunto padre del debitore è stata assegnata la quota di 1/4 di proprietà al soggetto debitore esecutato e l'altra quota di 1/4 di proprietà all'altra intestataria dei beni immobili oggetto della Dichiarazione di Successione.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### ELENCO TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI

Il sottoscritto riferisce che dagli accertamenti compiuti presso gli Enti Pubblici preposti (Comue di Terranuova Bracciolini e Catasto della Provincia di Arezzo), il fabbricato pignorato è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Successivamente, il compendio immobiliare pignorato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Terranuova Bracciolini:

- **anno 1986:** Concessione Edilizia in sanatoria n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rilasciata in data 24 gennaio 1994 a seguito della Istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'Art. 31 della Legge 47/85 depositata in data 31 dicembre 1986 con assegnato il Protocollo n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Tale istanza di condono è riferita alla variazione della destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato di civile abitazione (vedi: ALL.23- 1986 PE \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* cambio d'uso\_.pdf).

- **anno 1994:** Autorizzazione Edilizia n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rilasciata in data 21 luglio 1994 alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la costruzione di un pozzo per usi domestici da realizzarsi all'interno della Particella catastale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , limitrofa alla Particella \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (vedi: ALL.24- 1994 PE \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* pozzo\_.pdf). Si precisa che presso la Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Valdarno Superiore Sede di Arezzo è stata individuata la Denuncia del suddetto pozzo per usi domestici (vedi: ALL.22- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* pozzo.pdf).

- **anno 1995:** Autorizzazione Edilizia n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rilasciata in data 21 marzo 1995 ai sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la trasformazione di porta in finestra e realizzazione di una tettoia sulla porta di ingresso (vedi: ALL.25- 1995 PE \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* prospetti\_.pdf).

- **anno 1995:** Pratica Edilizia n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* depositata in data 29 marzo 1995 dai sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* avente per oggetto la costruzione di un fabbricato rurale destinato a stalla per equini. Tale istanza ha ricevuto il dineigo da parte dell'amministrazione comunale perchè . Inoltre, il sottoscritto segnala che all'interno di tale istanza è presente la copia del Piano di Utilizzazione Aziendale, approvato con Delibera della Giunta Provinciale n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 26.01.1995 (vedi: ALL.26- 1995 PE \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* stalla confinante\_.pdf).

- **anno 1996:** Concessione Edilizia n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rilasciata in data 29 aprile 1996 ai sigg. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* avente per oggetto la costruzione di un fabbricato rurale destinato a stalla per equini. Per tale istanza istanza è stato depositato presso il Genio Civile di Arezzo il progetto strutturale di cui alla Pratica n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 06.05.1997 per il quale è stato depositato in data 09.02.1998 Prot. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* allo stesso Ufficio del Genio Civile il Collaudo delle opere ai sensi della Legge 1086 del 05.11.1971 (vedi: ALL.27- 1995 PE \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* variante stalla confinante.pdf).

- **anno 2001:** Concessione Edilizia n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rilasciata in data 05 aprile 2001 e riferita ad un intervento di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico per la realizzazione di



un nuovo Garage al Piano Seminterrato ed un ampliamento del Piano Terra. Per tale intervento non risulta esser stato depositato il progetto strutturale presso il Genio Civile di Arezzo, trattandosi di un intervento edilizio di tipo strutturale ricadente in una zona non assoggettata al deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile di Arezzo (data entrata in vigore dell'obbligo del progetto strutturale presso il Genio Civile a partire dal 16.06.2003, come da Ord. PC.M. n. 3274 del 20.03.2003 Del. G.R.T. n. 604 del 16.06.2003).

- **anno 2003**: Denuncia di Inizio Attività depositata in data 27 novembre 2003 Protocollo n intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed avente per oggetto l'installaione di un serbatoio GPL interrato avente una capacità di 1.650 litri (vedi: ALL.29- 2003 PE gas\_.pdf).

- **anno 2006**: Comunicazione di Ultimazione dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. Tale istanza è stata depositata in data 04 aprile 2006 con assegnato Protocollo n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a firma del Direttore dei lavori . \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che ha dichiarato quanto segue:

1) Data di fine dei lavori: 05 aprile 2005.

2) I lavori sono ultimati in tutte le loro parti, escluse le opere accessorie di finitura e le sistemazioni esterne.

3) Che l'intervento mantiene invariata la sagoma dell'immobile.

4) che i lavori sono conformi a:

4.1) alla pratica edilizia di cui al Punto 2 della presente istanza, ovvero sono conformi alla Concessione Edilizia n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 05.04.2001.

4.2) all'Art. 52 ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo (Concessione Edilizia n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 05.04.2001).

4.3) l'opera non comporta modifiche alla sagoma né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard.

4.4) che per i lavori svolti è stata presentata la denuncia di variazione catastale.

(vedi: ALL.30- 2006 Comunicazione Fine Lavori\_.pdf).

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Regolamento Urbanistico vigente approvato con D.C.C. n. 26 del 09.04.2014 e successive varianti., l'immobile ricade in zona Agricola.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 51 "Sottozona E6-F- Area estrattiva Bucalino" del Regolamento Urbansitico vigente.

In allegato alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini in data 12.12.2024 (vedi: ALL.21- CDU del 12.12.2024.pdf).

La Particella \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è ricadente nella zona omogenea definita: "Agricola sottozona E6 + Aree di giacimento individuate dal Piano Strutturale e recepite dal Regolamento Urbanistico + Area contigua della Riserva naturale Valle dell'Inferno e Bandella + Fascia di rispetto stradale.

Mentre, la Particella \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è ricadente nella zona omogenea deifinita: "Agricola sottozona E6 + Aree di giacimento individuate dal Piano Strutturale e recepite dal Regolamento Urbanistico + Area contigua della Riserva naturale Valle dell'Inferno e Bandella + Fascia di rispetto stradale ed, infine, compresa anche nell'Area tutalate per Legge dall'Art. 142 D.LGS. 42/2004 (Lett. G) definita "I territori coperti da foreste e da boschi".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

IN riferimento ai giudizi di conformità, il sottoscritto dichiara la non conformità catastale e la non conformità urbanistico-edilizia del compendio immobiliare pignorato.

Inoltre, il sottoscritto osserva quanto segue a riguardo della Istanza di Ultimazione dei Lavori depositata dal . \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* i (vedi: ALL.30- 2006 Comunicazione Fine Lavori\_.pdf):

1) Relativamente ai sopracitati punti nn. 3 e 4 (vedi pag. 2 e 3 del file: ALL.30- 2006 Comunicazione Fine Lavori\_.pdf), il sottoscritto osserva che le opere rilevate al momento attuale non corrispondono a quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 05.04.2001. Altresì, appare che la conformità dichiarata dallo stesso , in qualità di Direttore dei Lavori, avente data di fine lavori 05.04.2005, non trova corrispondenza con la documentazione fotografica allegata alla Pratica Edilizia n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* /2003 depositata al Comune di Terranuova Bracciolini in data 27.11.2003 con assegnato il Protocollo n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

2) Relativamente al sopracitato Punto 4.4 (vedi pag. 3 del file: ALL.30- 2006 Comunicazione Fine Lavori\_.pdf), il sottoscritto precisa che la variazione catastale in oggetto trattasi della procedura DocFA depositata in data 14.03.2006 Protocollo \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . A tal proposito, il sottoscritto osserva che per tale procedura sono stati costituiti i nuovi subalterni catastali nn. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , precisando quanto segue:

- il sub. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* trattasi di BCNC a comune dei subb. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

- il sub. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* trattasi della porzione immobiliare di civile abitazione con assegnato categoria catastale A/3.

- il sub. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* trattasi del garage con assegnato categoria catastale C/6.

Il sottoscritto precisa, altresì, che il sub. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è stato poi soppresso tramite la procedura DocFA depositata al Catasto in data 12.10.2012 con assegnato il Protocollo n.

per la costituzione del Sub. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , quale BCNC a comune dei subb. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , oltre alla costituzione della Particella \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , avente categoria F/1 area urbana.

3) Relativamente al Punto 4.4 (vedi pag. 2 e 3 del file: ALL.30- 2006 Comunicazione Fine Lavori\_.pdf), trattasi della procedura di Denuncia di variazione catastale che è stata depositata in data 14.03.2006 Protocollo n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

### LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità individuate nel Lotto unico, pur nella volontà del sottoscritto Esperto stimatore di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. A seguito degli incontri tra il sottoscritto Esperto stimatore e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è stato formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi economici, in via prudenziale, al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al



quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione del Lotto.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al Piano Seminterrato: PS1.1) Ampliamento volumetrico del Garage. PS1.2) Realizzazione di un'apertura esterna (finestra). PS1.3) Altezza interna del Garage rilevata MT 2,54, maggiore rispetto all'altezza autorizzata pari a MT 2,50. Al Piano Terra: PT.1) Riduzione dell'altezza interna del vano soggiorno provvisto del portone di ingresso principale. Più precisamente, è stata rilevata un'altezza interna di MT 2,45 che risulta inferiore ai MT 2,50 autorizzata (vedi P.E. /'95 e P.E. /'95 e P.E. /2001). PT.2) Aumento dell'altezza interna della Cucina da MT 2,20, misura autorizzata (vedi P.E. /'95 e P.E. /'95 e P.E. /2001), ai MT 2,32, rilevata allo stato attuale ta il pavimento e l'intradosso dei travetti del soffitto. PT.3) Modifiche alla distribuzione interna del Bagno. PT.4) Aumento dell'altezza interna del vano Camera dai MT 2,70, come autorizzati con la P.E. /2001, ai MT 2,74, rilevati al momento attuale. PT.5) Allargamento del vano porta di collegamento tra il Soggiorno e la Camera. PT.6) Mancata realizzazione nel Soggiorno del gradino di partenza della scala interna di collegamento con il Piano Primo. PT.7) Tamponatura della porta interna tra la Cucina e la scala interna. PT.8) Realizzazione di un'apertura interna di collegamento tra il Soggiorno ed il Disimpegno (sottoscala) comunicante con la Cucina. PT.9) Realizzazione di un'apertura tra il predetto sottoscala ed il vano antibagno. PT.10) Realizzazione di un volume tecnico su facciata posteriore composto da un locale tecnico accessibile ed un forno a legna con apertura su vano Cucina. PT.11) Manufatto esterno di modeste dimensioni su facciata principale. Al Piano Primo: P1.1) Ampliamento volumetrico dell'intero Piano Primo a seguito della mancata realizzazione dei solai costituenti il soffitto delle due camere da letto. P1.2) Realizzazione di un'apertura interna per rendere accessibile il piano sottotetto oggetto di nuova costruzione in forza della Concessione Edilizia n. /2001. P1.3) Modifiche volumetriche all'abbaino autorizzato con la Concessione Edilizia n. /2001.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) Ripristino altezza interna del soggiorno come da Pratica edilizia n. /2001 nella quale è indicata un'altezza interna di MT 2,50, maggiore rispetto a quella rilevata che è di MT 2,45. 2) Allargamento dell'apertura interna di collegamento tra il Soggiorno e la Camera. 3) Maggiore altezza utile interna della Camera del Piano Terra avendo rilevato MT 2,75 rispetto ai MT 2,70 autorizzati dalla Pratica Edilizia n. /2001. 4) Realizzazione di nuove pareti interne nel Bagno del Piano Terra per la realizzazione di un antibagno. 5) Nuova apertura di collegamento tra il Soggiorno e la Cucina. 6) Realizzazione di un forno in muratura con ingombro volumetrico ricadente su spazio esterno. 7) Realizzazione di un volume tecnico esterno compreso tra il predetto forno in muratura ed il Bagno del Piano Terra. Tale ampliamento volumetrico non è sanabile ed occorrerà prevedere un intervento di sua demolizione. 8) Lievi modifiche alle altezze interne della Cucina. 9) Realizzazione di un cavedio, contenente una canna fumaria, che è passante dalla Camera del Piano Terra. 10) Intervento di ripristino delle altezze interne autorizzate delle due camere da letto del Piano Primo, avendo rilevato la mancata realizzazione del loro soffitto composto da un solaio. Le suddette camere da letto hanno entrambe il soffitto corrispondente alla falda di copertura, che comporta un aumento di volumetria del fabbricato non autorizzato. 11) Realizzazione di un'apertura dio collegamento tra il Piano Primo ed il Piano sottotetto della porzione realizzata in ampliamento. L'accessibilità al suddetto piano sottotetto comporta un incremento di volumetria che non è sanabile. 12) Realizzazione di un abbaino con volumetria differente rispetto a quella realizzata. 13) Al Piano Interrato è stato realizzata una maggiore volumetria del Garage che non è sanabile. Pertanto, occorre prevedere un intervento edilizio di ripristino della superficie del Garage come autorizzata con la Pratica Edilizia n. /2001.

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





Costi di regolarizzazione:

- Intervento di ripristino (costi presunti in via preventiva): €25.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: L'immobile non è conforme, ma è regolarizzabile tramite un intervento di ripristino (vedi Note).

Questa situazione è riferita solamente a Maggiore volumetria realizzata rispetto alla Pratica Edilizia n. /2001 (vedi: ALL.27- 2001 PE ampliamento\_.pdf).

Dai sopralluoghi effettuati sono stati individuati sostanziali varianti in corso d'opera che non risultano sanabili. Tra le sostanziali varianti vi sono: 1) maggior volumetria del Piano Interrato. 2) Realizzazione di un Piano Sottotetto reso accessibile da una porta interna comunicante con il Piano Primo. 3) Realizzazione di un Locale Tecnico all'esterno del fabbricato, in cui è predisposta l'installazione di una caldaia, oltre all'installazione di un forno a legna con apertura rivolta all'interno della Cucina del Piano Terra. 4) Incremento delle altezze interne delle due camere da letto del Piano Primo, dovuto alla mancata realizzazione dei soffitti orizzontali. Inoltre, si segnalano lievi difformità interne per una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quella autorizzata con la Pratica Edilizia n. /2001 (vedi: ALL.27- 2001 PE ampliamento\_.pdf). Si precisa che gli incrementi di volumetria non sono "sanabili" dal punto di vista della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento attuale. Pertanto, dovrà esser previsto dal futuro acquirente un intervento di ripristino dello stato autorizzato, come da Concessione Edilizia n. del 2001. Infine occorre prevedere il ripristino delle altezze interne del vano Soggiorno del Piano Terra, poiché è stata rilevata un'altezza interna di MT 2,45, inferiore rispetto ai MT 2,50 autorizzati (vedi Pratica Edilizia n. /2001).

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali non rappresentano lo stato dei luoghi attuale, poiché viziato da difformità incidenti sia sulla diversa distribuzione degli spazi interni, che sulla volumetria maggiore rispetto a quella autorizzata. Pertanto, occorrerà la redazione di nuove planimetrie catastali che rappresentino lo stato dei luoghi attuale, in ragione delle nuove rendite catastali dovute ai fini delle imposte da pagare in sede di vendita forzata. (normativa di riferimento: "Conformità catastale" definiti ai sensi del D.L. 50/2017)

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento delle planimetrie catastali per esatta corrispondenza allo stato dei luoghi.: €1.200,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA PIAN DI CHENA , FRAZIONE LOC. LE SUGHERE

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO 1

**villa singola** a TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA PIAN DI CHENA , frazione Loc. Le Sughere,



della superficie commerciale di **167,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il compendio immobiliare pignorato è composto da un edificio unifamiliare con garage e resede esclusivo che è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione con ampliamento volumetrico risalente all'anno 2001, che non è terminato (vedi: ALL.27- 2001 PE ampliamento\_.pdf).

L'epoca di costruzione del fabbricato pignorato è antecedente all'anno 1967 (vedi: ALL.23- 1986 PE cambio d'uso\_.pdf).

Al momento attuale tale compendio immobiliare risulta in stato di abbandono con una folta vegetazione che lo avvolge tutt'attorno.

All'interno dello stesso fabbricato è stata rilevata una consistente presenza di guano di piccione che ne impedisce il libero accesso nel rispetto delle condizioni di igiene e salubrità dell'aria. Pertanto, sarà necessario un intervento di bonifica da guano di piccione.

L'accesso al resede del compendio immobiliare avviene attraverso un cancello metallico posto lungo una strada bianca (strada vicinale delle Poggiola) di collegamento tra la Loc. Pian di Chena del Comune di Laterina Pergine Valdarno e la Fraz. Campogialli del Comune di Terranuova Bracciolini. Un secondo accesso appare essere collocato lungo la Particella pignorata, in riscontro alla cartografica catastale in atti (vedi: ALL.15- Mappa catasto + Elab. Planimetrico ed El. Subb.pdf).

-

Al momento attuale l'accesso all'interno del fabbricato è garantito da una porta-finestra collocata su facciata posteriore del fabbricato, poichè il portone di ingresso collocato sulla facciata principale esposta verso SUD risulta esser stata ostruita da una cortina muraria di laterizi forati.

- ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA

ALL.01- 1971.03.31 Compravendita\_.pdf

ALL.02- 1993.03.31 Permuta\_.pdf

ALL.03- 1993 Trascr. PART. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Permuta.pdf

ALL.04- 1996.01.18 Atto d'Obbligo\_.pdf

ALL.05- 1996.01.18 Trascr. Atto d'Obbligo\_.pdf

ALL.06- 2006.02.08 Trascr. PART. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Successione.pdf

ALL.07- 2006.06.05 Compravendita \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .pdf

ALL.08- 2006.06.09a Trascr. PART. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Compravendita.pdf

ALL.09- 2006.06.09b Iscr. PART. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Mutuo.pdf

ALL.10- 2023.01.30 Iscr. PART. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Decr.Ingiuntivo.pdf

ALL.11- 2023.12.07 Trascr. PART. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Pignoramento.pdf

ALL.12- Isp.Ipocatastale Part. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .pdf

ALL.13- Isp.Ipocatastale Part. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .pdf

ALL.14- Isp.Ipocatastale soggetto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .pdf

ALL.15- Mappa catasto + Elab. Planimetrico ed El. Subb.pdf

ALL.16- Vis.Storica + Planim. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* A3 2025.05.18.pdf

ALL.17- Vis.Storica + Planim. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* C6 2025.05.18.pdf

ALL.18- Vis.Storica \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* BCNC 2025.05.18.pdf

ALL.19- Vis.Storica \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* F1 2025.05.18.pdf

ALL.20- Certificato da Anagrafe Comune Terranuova.pdf

ALL.21- CDU del 12.12.2024.pdf

ALL.22- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \_denuncia pozzo.pdf



ALL.23- 1986 PE \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* cambio d'uso\_.pdf  
 ALL.24- 1994 PE \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* pozzo\_.pdf  
 ALL.25- 1995 PE prospetti\_.pdf  
 ALL.26- 1995 PE stalla confinante\_.pdf  
 ALL.27- 1995 PE variante stalla confinante.pdf  
 ALL.28- 2001 PE ampliamento\_.pdf  
 ALL.29- 2003 PE gas\_.pdf  
 ALL.30- 2006 Comunicazione Fine Lavori\_.pdf



Identificazione catastale:

- foglio 81 particella sub. (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: via pian di chena n. , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Denuncia di Variazione DocFA del 14.03.2006 Protocollo n. e successiva Denuncia di Variazione DocFA del 12.10.2012 Protocollo n.

L'attuale Sub. è stato costituito con procedura catastale depositata presso il Catasto della Provincia di Arezzo in data 14.03.2006 con assegnato il Protocollo n.

Tale procedura è stata depositata a seguito di una precedente pratica catastale depositata al Catasto Terreni tramite il Tipo Mappale, in data 03.03.2006 Protocollo n.

Successivamente, in data 18.09.2012 è stato depositata un'ulteriore pratica catastale al Catasto dei Terreni tramite il Tipo Mappale, in data 18.09.2012 Protocollo n.

, a seguito della quale è stata nuovamente presentata in data 12.10.2012 una pratica catastale di tipo DocFA avente Protocollo n. che ha definito gli attuali subalterni catastali nn. e

ed ha soppresso il Sub. 1 BCNC per la costituzione del nuovo Sub. BCNC a comune dei Subb. e . Infine, è stata presentata la pratica catastale di tipo DocFA in data 12.10.2012 Protocollo n.

per la costituzione della Particella avente categoria catastale F/1 con superficie di MQ 290. - vedi: ALL.15- Mappa catasto + Elab. Planimetrico ed El. Subb.pdf ALL.16- Vis.Storica + Planim. A3 2025.05.18.pdf

- foglio 81 particella sub. (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 77,88 Euro, indirizzo catastale: Via Pian di Chena n. 4, piano: seminterrato (P.S1), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Denuncia di Variazione DocFA del 14.03.2006 Protocollo n. e successiva Denuncia di Variazione DocFA del 12.10.2012 Protocollo n.

L'attuale Sub. è stato costituito con pratica catastale depositata presso il Catasto della Provincia di Arezzo in data 14.03.2006 con assegnato il Protocollo n.

con causale: AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI. Successivamente il Sub. è stato oggetto della pratica catastale già descritta per il Sub. 2, ovvero della pratica catastale tramite DocFA del 12.10.2012 Protocollo n.

vedi: ALL.15- Mappa catasto + Elab. Planimetrico ed El. Subb.pdf ALL.17- Vis.Storica + Planim. C6 2025.05.18.pdf

- foglio 81 particella sub. (catasto fabbricati), categoria C/6, indirizzo catastale: BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB. E , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Il Sub. è stato costituito con la pratica catastale di tipo DocFA in data 12.10.2012 Protocollo n. per la costituzione della Particella avente categoria catastale F/1 con



ASTE  
GIUDIZIARIE®

superficie di MQ 290. - vedi: ALL.15- MAPPA CATASTALE + Elab. Planimetrico ed El. Subb.pdf ALL.18- Vis.Storica BCNC 2025.05.18.pdf ALL.18- Vis.Storica BCNC 2025.05.18

- foglio 81 particella (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 290 mq, indirizzo catastale: FRAZIONE CAMPOGIALLI SNC, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Denuncia di Variazione catastale depositata in data 12.10.2012 Protocollo n.

Coerenze: La particella è confinante con la Particella , Particella e la strada vicinale di Campogialli.

La Particella è stata costituita con Tipo Frazionamento depositato in data 18.09.2012 Protocollo n.

Successivamente, ovvero in data 12.10.2012 la Particella avente superficie di MQ 290 è stata registrata al Catasto dei Fabbricati tramite la procedura DocFA depositata in data 12.10.2012 Protocollo n.

con causale: SCORPORO BCNC. Si precisa che con tale procedura è stato soppresso l'ex-Sub. , quale BCNC a comune dei subb. e della Particella per la costituzione del Sub. , BCNC a comune dei subb. e

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2001.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Loc. Campogialli del Comune di Terranuova Bracciolini e Loc. Pian di Chena del Comune di Laterina Pergine Valdarno).



#### SERVIZI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA (PIANO TERRA E PIANO PRIMO)

Fabbricato terratetto per civile abitazione dislocato su tre piani fuori terra, di cui il Piano Seminterrato, ove è collocato il garage, il Piano Terra, cui si accede mediante resede esclusivo, da ingresso-soggiorno in cui è collocata la scala interna di accesso al piano primo, una cucina, un altro vano ad uso soggiorno ed un bagno ed, infine, il Piano Primo, al quale si accede mediante la sopraccitata scala interna vi sono due camere, un bagno oltre ad un vano sottotetto accessibile da una porta interna collocata su pianerottolo di sbarco della sopraccitata scala interna.

Il sottoscritto precisa che il compendio immobiliare pignorato non è compreso in un edificio condominiale, perché trattasi di un immobile composto da un fabbricato unifamiliare con annesso terreno di pertinenza.

Tuttavia, il sottoscritto Esperto stimatore segnala l'impossibilità, data la folta vegetazione e lo stato di abbandono del terreno circostante il fabbricato pignorato, di poter individuare l'intero impianto degli scarichi reflui ed in particolare il loro punto di scarico su suolo, avendo verificato che la zona non è provvista di pubblica fognatura.

Inoltre, il sottoscritto Esperto stimatore segnala l'impossibilità, a causa della predetta vegetazione e del predetto stato conservativo del terreno, di poter individuare l'approvvigionamento idrico per lo stesso fabbricato, tenuto conto che il Comune di Terranuova Bracciolini ha rilasciato l'Autorizzazione n. /94 del 21.07.1994 per la realizzazione di un pozzo per usi domestici a servizio dello stesso fabbricato. A tal proposito, il sottoscritto fa presente che nella pratica edilizia n. /94 è stata indicata la costruzione del pozzo all'interno della Particella catastale 194, che risulta non oggetto di pignoramento.

Infine, il sottoscritto Esperto stimatore dichiara che l'APE non è obbligatorio redigerlo, perché trattasi di fabbricato non terminato, ovvero in fase di costruzione. Il sottoscritto ricorda che l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) diventa obbligatorio solo al termine dei lavori, quando l'immobile è pronto per essere abitato.

-

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A GARAGE (PIANO SEMINTERRATO)

Il Garage, identificata dal Sub. , è collocato al Piano Seminterrato.

Tale immobile è caratterizzato da un unico vano, provvisto di un unico accesso dall'esterno, oltre ad una finestra, che allo stato attuale risulta esser stata richiusa da una tamponatura di laterizio priva di intonaco.

L'accesso al garage è provvisto di una basculante metallica.

Le finiture interne del garage sono caratterizzate da pareti intonacate ed una pavimentazione rimasta allo stato grezzo, priva di pavimentazione.

All'interno del garage vi è installata una canna fumaria.

Infine, si precisa che una porzione del soffitto del Garage è caratterizzata da un assito di legno, che appare esser stato realizzato in previsione di una futura realizzazione di un vano scala di collegamento



en il Piano Terra.



#### RESEDE DI PERTINENZA (PART. e SUB. )

Il resede di pertinenza dell'edificio è contraddistinto sia dalla Particella , registrata al Catasto dei Fabbricati alla categoria F/1 avente una superficie di MQ 290, che dal Sub , la cui superficie è di circa 301. Complessivamente il resede è di MQ 591 circa.

Tale terreno è collocato lungo il confine con la strada vicinale di Campogialli ed è privo di recinzione. Più precisamente, il terreno della Particella è collocato in posizione leggermente sottostante il livello di quota della strada vicinale. Infine, il sottoscritto data la folta vegetazione presente non è in grado di accertare con certezza le caratteristiche dello stesso terreno ove vi fossero eventuali rifiuti e/o materiali di dubbia provenienza interrati. A tal proposito si veda la documentazione fotografica in allegato.

Degli Impianti:

*fognatura*:. Il sottoscritto Esperto stimatore segnala l'impossibilità, data la folta vegetazione e lo stato di abbandono del terreno circostante il fabbricato pignorato, di poter individuare l'intero impianto degli scarichi reflui ed in particolare il loro punto di scarico su suolo, avendo verificato che la zona non è provvista di pubblica fognatura.

*elettrico*:. Il sottoscritto Esperto stimatore segnala che l'impianto elettrico risulta non funzionante, perché non completato. Si precisa che a lato del cancello di ingresso dalla strada pubblica vi è installato il contatore ENEL che non risulta attivo.

*idrico*:. Il sottoscritto Esperto stimatore segnala l'impossibilità, data la folta vegetazione e lo stato di abbandono del terreno circostante il fabbricato pignorato, di poter individuare il punto di approvvigionamento idrico, nonostante è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia per la costruzione di un pozzo per usi domestici, nonché è stata depositata presso il Genio Civile di Arezzo la realizzazione nell'anno 1994 di un pozzo per usi domestici.

*gas*:. Il sottoscritto Esperto stimatore segnala l'impossibilità, data la folta vegetazione e lo stato di abbandono del terreno circostante il fabbricato pignorato, di poter individuare il serbatoio di gas GPL per il quale è stata depositata una pratica edilizia presso il Comune di Terranuova Bracciolini.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso*:. Il portone di ingresso al fabbricato è stato rimosso per averlo sostituito con una parete costruita in laterizio forato rimasta allo stato grezzo. L'accesso al fabbricato è garantito da un'altra apertura, collocata sulla facciata



posteriore del fabbricato in cui è collocata la terrazza soprastante il garage del piano seminterrato.

*cancello:*. Il compendio immobiliare ha un accesso dall'esterno caratterizzato da un cancello metallico a due ante. L'intera proprietà è priva di recinzione metallica ed è caratterizzata da una folta vegetazione spontanea.

*infissi esterni:*. Gli infissi esterni sono in parte mancanti, ove presenti sono caratterizzati da finestre in legno con scuri esterni di legno.

*infissi interni:*. Gli infissi interni risultano mancanti, ad eccezione delle porte interne del Piano Primo.

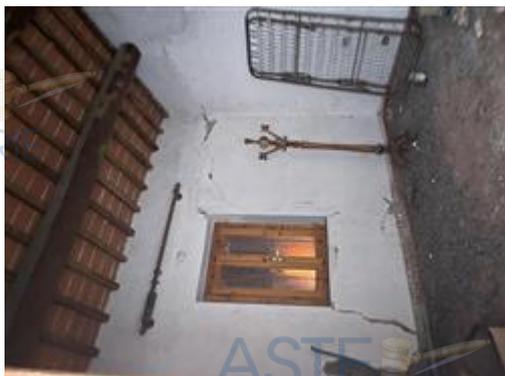
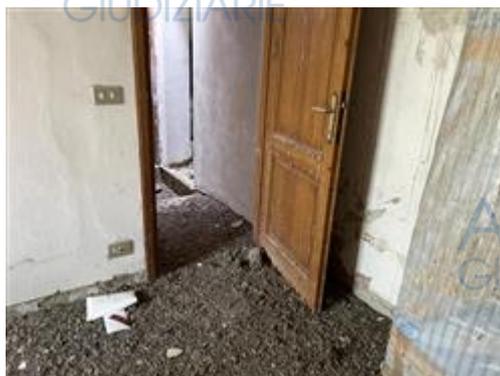
*manto di copertura:*. IL manto di copertura è composto da tegole di laterizio del tipo coppo embrice. La struttura della copertura è composta da travi di legno, travetti di legno e pannelle di laterizio. Tale copertura appare essere stata oggetto di un intervento di rifacimento nel periodo corrispondente all'intervento di ristrutturazione edilizia risalente all'anno 2001.

*pareti esterne:*. Le pareti esterne del fabbricato in oggetto sono caratterizzate da una muratura portante rivestita con intonaco del tipo civile.

*pavimentazione esterna:*. La pavimentazione esterna caratterizzata da mattonelle di cotto è presente tutt'attorno al fabbricato, costituente un marciapiede avente una larghezza di MT 1,00 circa. Anche il terrazzo posto sulla facciata posteriore è caratterizzato da un pavimento di cotto.

*pavimentazione interna:*. La pavimentazione interna è caratterizzata da pannelle di cotto posate al Piano Terra, mentre al Piano Primo vi è pavimentazione di pannelle di cotto per entrambe le camere da letto, mentre di ceramica per il Bagno. Al Piano Seminterrato, la pavimentazione è mancante.





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
Superficie Lorda commerciale della porzione immobiliare ad uso abitativo (P.T.= MQ 82,81, mentre P.I.=MQ 49,47)	132,28	x	100 %	=	132,28
Terrazzo soprastante il Garage	22,94	x	25 %	=	5,74

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Resede esclusivo composto dalla Particella (MQ 290) e dal resede del fabbricato individuato al Sub. (MQ 301)	591,00	x	5 %	=	29,55
<b>Totale:</b>	<b>746,22</b>				<b>167,57</b>



Vista della Camera dalla porta-finestra comunicante con il Terrazzo esterno.



Vista del Soggiorno dalla Camera del Piano Terra.



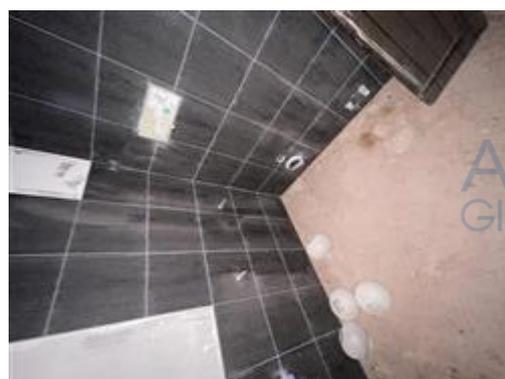
Vista del Bagno del Piano Primo.



Vista della Camera di sinistra al Piano Primo, per chi sale dal vano scala.



Vista dell'accesso al Piano Sottotetto del Piano Primo.



Vista del Bagno del Piano Terra.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**VALUTAZIONE:**ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

tecnico incaricato: Francesco Cipolleschi

Pagina 22 di 25

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/05/2025

Fonte di informazione: Centro Immobiliare Valdarno srl - Rif. Annunci n. 7113

Descrizione: Terratetto plurifamiliare in vendita

Indirizzo: Via Bandella 52019 Laterina Pergine Valdarno (AR)

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Centro Immobiliare Valdarno srl - Rif. Annunci n. 7664

Descrizione: Terratetto plurifamiliare in Vendita

Indirizzo: Via dell'Ascione 52028, Terranuova Bracciolini (AR)

Superfici principali e secondarie: 310

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 419,35 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Righi Immobiliare - Rif. Annunci n. EK6112875097

Descrizione: Villa unifamiliare in Vendita

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini dello sviluppo della valutazione di stima immobiliare, il sottoscritto Esperto stimatore ricorda che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, trattasi di un importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto al momento attuale in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione tra: il "metodo di confronto di mercato", le Quotazioni OMI (fonte: Agenzia delle Entrate), ed in particolare allo stato conservativo dell'immobile (lesioni strutturali al Piano Primo, guano di piccione, ecc...), nonché i costi dovuti per il completamento dei lavori.

Per quanto sopra, il sottoscritto stima il più probabile valore di mercato, espresso al metro quadrato, per ciascuno dei quattro lotti, costituenti il compendio immobiliare pignorato è di:

€1.000,00 / MQ



### Quotazioni OMI (Ville e Villini)

Osservando le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, il valore OMI medio (periodo: Anno 2024 - 2° semestre) al metro quadrato per le Ville e Villini, con uno stato conservativo normale è di:

VALORE O.M.I medio, per lo stato conservativo NORMALE, varia da:

un minimo di €1.050,00 €/Mq ad un massimo di €1.450,00 €/Mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 167,56 x 1.100,00 = **184.316,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stima presunta dei costi di ripristino per eliminazione difformità volumetriche	-20.000,00
Stima dei costi della pratica catastale per l'ottenimento della conformità catastale	-1.000,00
Stima dei costi per la pratica edilizia di sanatoria	-5.000,00
Stima dei costi per la redazione dell'Idoneità Statica dovuta per legittimare opere strutturali antecedenti l'anno 2003 (anno di entrata in vigore di obbligo del deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile di Arezzo.	-2.500,00
Stima presunta dei costi delle opere di completamento, ivi compresi interventi di eliminazione delle lesioni strutturali.	-46.079,00
Riduzione percentuale: 25%	

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 109.737,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 109.737,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### ATTENZIONE

I costi per le Annotazioni di cancellazione dei GRAVAMI, saranno determinate con esattezza dall'ufficio della Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo.

Il sottoscritto c.t.u. suggerisce di chiedere al delegato alla vendita, che si occuperà della vendita coattiva, l'ammontare dei costi per le cancellazioni dei gravami pregiudizievoli, da dover effettuare presso la Conservatoria, oltre agli onorari professionali se dovuti.

A titolo informativo ed orientativo:

I costi presunti per la Cancellazione di Trascrizioni e/o Iscrizioni (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, ecc... comunque ad eccezione di mutuo) sono:

1. Tassa ipotecaria pari a €35,00.



2. Bollo pari a €59,00.

3. Imposta ipotecaria pari allo 0,5% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria (importo totale iscritto a garanzia o quota parte).

N.B.= se la cancellazione del pignoramento è dovuto per imposta ipotecaria a garanzia di mutuo, le presunte spese sono quelle indicate ai punti 1 e 2, mentre la spesa per il punto 3 è di €262,00.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	villa singola	167,56	0,00	109.737,00	109.737,00
				<b>109.737,00 €</b>	<b>109.737,00 €</b>

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

€ 26.200,00

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

€ 83.537,00

#### 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:

€ 12.530,55

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

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:

€ 71.006,45

data 03/06/2025

il tecnico incaricato  
Francesco Cipolleschi

