



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 199/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2019 S.R.L



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Rodinò Di Miglione Elisabetta



CUSTODE:

I.V.G. di Arezzo



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2024



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Geometra Fabio Lucci

CF:LCCFBA88S21A390W

con studio in AREZZO (AR) Palazzo del Pero, Loc. San Donnino n.295/C

telefono: 0575657440

fax: 0575657440

email: geomfabiolucci@gmail.com

PEC: fabio.lucci@geopec.it



tecnico incaricato: Geometra Fabio Lucci

Pagina 1 di 17



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 199/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a AREZZO Loc. Patrignone snc, della superficie commerciale di **44,22** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo A, come sopra riportato, è in comproprietà tra la [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED], e pertanto il trasferimento viene effettuato per l'intera quota di piena proprietà.

Il corpo A è composto da un edificio ad uso rimessa per agricoltura amatoriale, svilluppantesi in un unico piano fuori terra, suddiviso da due corpi di fabbrica con accesso indipendente.

1. Il primo corpo di fabbrica di vecchia costruzione avente struttura in pietrame e laterizio, con solaio intermedio in latero-cemento e solaio di copertura del tipo leggero, con struttura lignea e sovrastante manto in lamiera che risulta danneggiato ed in parte divelto. I paramenti esterni non sono intonacati, gli infissi sono in ferro, la copertura è dotata di canali di gronda e pluviali in lamiera, i marciapiedi esterni non sono presenti. Internamente si compone di unico locale con pavimentazione parte in lastre di pietra e parte in mezzane, le pareti così come il soffitto non sono intonacate, è presente impianto elettrico del tipo minimale con un punto luce e prese su tavoletta, ove insiste anche interruttore di slaccio, posta accanto al contatore generale.
2. Il secondo corpo di fabbrica, di più recente costruzione ma sempre vetusto, ha struttura portante in muratura di cls con sovrastante solaio di copertura con struttura leggera in legno con manto di copertura in lastre di cemento, porta di accesso in ferro. Internamente si compone di un unico vano, con pareti non intonacate e pavimentazione realizzata con getto di cls su terreno, privo di impianti.

Per quanto riguarda l'impianto e l'approvvigionamento idrico, l'intero corpo A è privo sia di allaccio all'acquedotto comunale che di pozzo privato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di Che varia da 2,15-2,40-2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 577 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/2, superficie 37, classe 3, consistenza 37 mq, rendita 55,42 Euro, indirizzo catastale: AREZZO, LOC. PATRIGNONE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/05/2016 pratica n.AR0118465 in atti dal 05/05/2016.
Coerenze: Stessa ditta da tutti i lati

I Sig.ri [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Arezzo in data 16/12/1989 e, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio, non vi è nessuna annotazione. Vedi allegato 1/A.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1991.



B terreno agricolo a AREZZO Loc. Patrignone snc, della superficie commerciale di **2.714,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo B, come sopra riportato, è in comproprietà tra la Sig.ra [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED], e pertanto il trasferimento viene effettuato per l'intera quota di piena proprietà.

Il corpo B è un terreno agricolo circostante il fabbricato di cui al corpo A. Trattasi di uliveto che si sviluppa su pendio collinare del Monte Cucolo, in prossimità del centro abitato di Patrignone, con buone caratteristiche agronomiche.

Per quanto riguarda l'impianto e l'approvvigionamento idrico, l'intero corpo B è privo sia di allaccio all'acquedotto comunale che di pozzo privato.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 2714, reddito agrario 7,01 €, reddito dominicale 9,11 €, indirizzo catastale: AREZZO, LOC. PATRIGNONE, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: [REDACTED]

I Sig.ri [REDACTED], hanno contratto matrimonio in Arezzo in data 16/12/1989 e, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio, non vi è nessuna annotazione. Vedi allegato 1/A.

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Zona collinare, una tessitura prevalente Uliveto terrazzato, i seguenti sistemi irrigui: Assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Olivi ,



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.758,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.823,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.249,55
Data della valutazione:	09/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Dal sopralluogo effettuato l'immobile a destinazione magazzino, risultava tenuto in uso dal debitore per il deposito di attrezzature agricole per la conduzione del fondo limitrofo oggetto anch'esso della presente.

Si precisa inoltre che i debitori non risiedono nel bene pignorato, ed hanno la loro residenza anagrafica in Arezzo, Loc. Ceciliano n.55, come risulta dai certificati di residenza e stato di famiglia





di cui allegato 1/A.

Come dichiarato dal debitore, non risultano contratti di affitto registrati relativi a detto lotto.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come risulta dall'Ispezioni Ipotecarie del 19/08/2024, non risultano ulteriori trascrizioni o iscrizioni, dopo la data del 08/11/2023 relativa al pignoramento.



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 13/07/2010 a firma di Notaio Licenziati ai nn. 55040/14885 di repertorio, registrata il 15/07/2010 a Arezzo ai nn. 5086, iscritta il 16/07/2010 a Arezzo ai nn. 2293, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Mutuo.

Importo ipoteca: € 128.000,00.

Importo capitale: € 64.000,00.

Durata ipoteca: 13 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/03/2015 a firma di Tribunale Arezzo ai nn. 641/2015 di repertorio, iscritta il 05/08/2015 a Arezzo ai nn. 1362, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 25.000,00.

Importo capitale: € 21.456,37



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/11/2015 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 5658/2015 di repertorio, trascritta il 10/02/2016 a Arezzo ai nn. 1324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo

pignoramento, stipulata il 08/11/2023 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 3293 di repertorio, trascritta il 23/11/2023 a Arezzo ai nn. 15351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo



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:

Con riferimento all'esistenza di vincoli o oneri condominiali, si fa presente che:

- come risulta da informazioni assunte, dai sopralluoghi effettuati e da quanto riportato in atti, non risulta costituito condominio.

Con riferimento alla pendenza di cause con domande trascritte, le stesse, dopo ispezione ipotecarie, non risultano presenti.

Con riferimento a vincoli storici o paesaggistici, si fa presente che gli stessi non sono presenti.

Inoltre si precisa che non rimarranno a carico dell'acquirente, i vincoli derivanti da:

- Domande giudiziali per cause in corso, in quanto non risultano;
- Gli atti di asservimento urbanistico, in quanto non risultano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2010), con atto stipulato il 13/07/2010 a firma di Notaio Licenziati ai nn. 55039/14884 di repertorio, trascritto il 16/07/2010 a Arezzo ai nn. 8730

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2010), con atto stipulato il 13/07/2010 a firma di Notaio Licenziati ai nn. 55039/14884 di repertorio, trascritto il 16/07/2010 a Arezzo ai nn. 8730

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/1976 fino al 13/07/2010), con atto stipulato il 10/04/1976 a firma di Notaio Ermini ai nn. 5080 di repertorio, trascritto il 29/04/1976 a Arezzo ai nn. 3312

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come riportato nell'atto di provenienza l'edificio era presente in parte antecedentemente al 1967, in zona esterna al perimetro urbanizzato del Comune di Arezzo, e successivamente è stato oggetto di opere eseguite in forza dei titoli edilizi elencati. Con riferimento ai vincoli sopraordinati, si fa presente che l'area ove insistono i beni di cui alla presente procedura, non è soggetta nè a Vincolo Paesaggistico nè a Vincolo Idrogeologico.

Si precisa inoltre che l'immobile di cui al corpo A, non è stato realizzato in regime di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata ed Agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **12868/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione annesso , presentata il 02/04/1986 con il n. 12868/86 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Ristrutturazione corpo principale del fabbricato oggetto della presente..
Si precisa che la domanda di sanatoria è relativa al mod. D tipologia 4, ovvero ristrutturazione di annesso agricolo. Per detta domanda non è ad oggi rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria ma in data 01/06/2010 è stata inviata integrazione con richiesta di formazione di silenzio assenso, che di fatto può sostituire la Concessione Edilizia in Sanatoria. Per quanto riguarda l'Agibilità. la stessa dovrà essere oggetto di richiesta.

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. **12664/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di cui alla tipologia 1, presentata il 28/02/1995 con il n. 12664/95 di protocollo, rilasciata il 21/12/2001 con il n. C/01/401 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Corpo secondario edificio oggetto della presente..

Per quanto riguarda l'Agibilità. la stessa dovrà essere oggetto di richiesta.

N. **1136/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione di un edificio demolito per evento bellico, presentata il 27/03/2003 con il n. 36509 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si precisa che in data 17/04/2003 è stata archiviata la pratica edilizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente, in forza di delibera DCC n.134/2021, l'immobile ricade in zona Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nell'esprimere il giudizio di conformità edilizia, si precisa che il manufatto si compone di due corpi che hanno avuto origine in momenti diversi. Il primo corpo, quello in muratura portante, è stato edificato precedentemente al 1976 e ristrutturato tra il 02/09/1967 e il 29/01/1977 senza titolo edilizio, ma successivamente è stato oggetto di pratica di Condono ai sensi L.47/85 prot.12868/86, ad oggi da rilasciare con richiesta di silenzio assenso del 01/06/2010.

Il secondo corpo è invece stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n.401 del 21/12/2001.

Il giudizio di conformità è espresso in forza degli elaborati grafici riportati nelle pratiche sopra citate ed alle misure a campione rilevate in fase di sopralluogo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **conforme**.

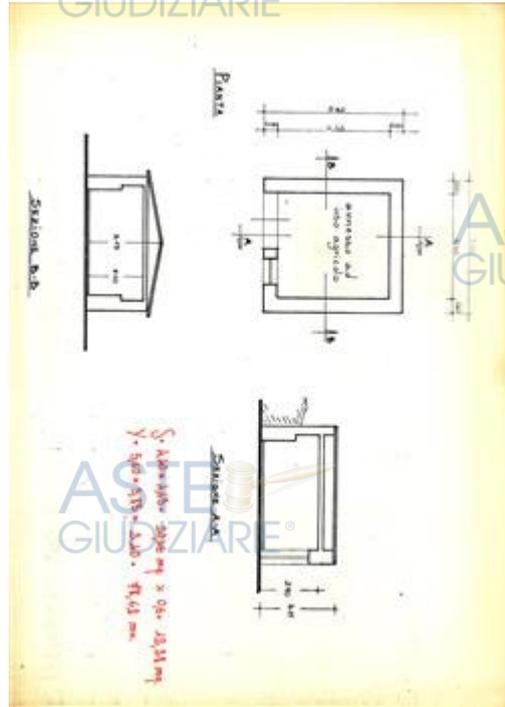
Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di Agibilità.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: N.D.

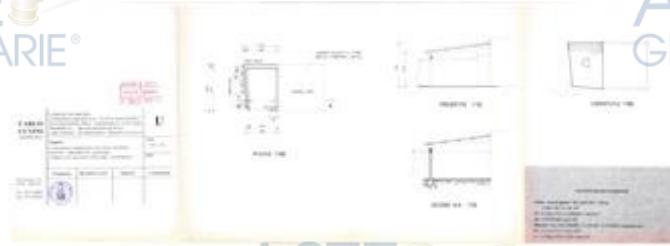
Questa situazione è riferita solamente a Rilascio Concessione edilizia in Sanatoria.

Occorrerà interessare l'Ufficio Condono del Comune di Arezzo per richiedere il rilascio della Concessione in Sanatoria del condono L.47/85 prot.12868/86



Richiesta di silenzio assenso Condono L.47/85 prot.12868/86

Elaborato grafica Condono L.47/85 prot.12868/86



C.E. in Sanatoria n.401 del 21/12/2001

Elaborato grafico C.E. in Sanatoria n.401 del 21/12/2001



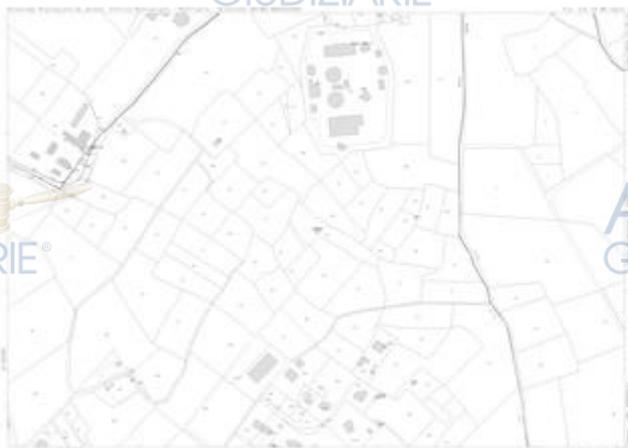
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria catastale in atti

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto di mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN AREZZO LOC. PATRIGNONE SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a AREZZO Loc. Patrignone snc, della superficie commerciale di **44,22** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo A, come sopra riportato, è in comproprietà tra la Sig.ra [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] e pertanto il trasferimento viene effettuato per l'intera quota di piena proprietà.

Il corpo A è composto da un'edificio ad uso rimessa per agricoltura amatoriale, sviluppantesi in un unico piano fuori terra, suddiviso da due corpi di fabbrica con accesso indipendente.

1. Il primo corpo di fabbrica di vecchia costruzione avente struttura in pietrame e laterizio, con solaio intemedio in latero-cemento e solaio di copertura del tipo leggero, con struttura lignea e sovrastante manto in lamiera che risulta danneggiato ed in parte divelto. I paramenti esterni non sono intonacati, gli infissi sono in ferro, la copertura è dotata di canali di gronda e pluviali in lamiera, i marciapiedi esterni non sono presenti. Internamente si compone di unico locale con pavimentazione parte in lastre di pietra e parte in mezzane, le pareti così come il soffitto non sono intonacate, è presente impianto elettrico del tipo minimale con un punto luce e prese su tavoletta, ove insiste anche interruttore di slaccio, posta accanto al contatore generale.
2. Il secondo corpo di fabbrica, di più recente costruzione ma sempre vetusto, ha struttura portante in muratura di cls con sovrastante solaio di copertura con struttura leggera in legno con manto di copertura in lastre di cemento, porta di accesso in ferro. Internamente si compone di un unico vano, con pareti non intonacate e pavimentazione realizzata con getto di cls su terreno, privo di impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Per quanto riguarda l'impianto e l'approvvigionamento idrico, l'intero corpo A è privo sia di allaccio all'acquedotto comunale che di pozzo privato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di Che varia da 2,15-2,40-2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 577 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/2, superficie 37, classe 3, consistenza 37 mq, rendita 55,42 Euro, indirizzo catastale: AREZZO, LOC. PATRIGNONE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/05/2016 pratica n.AR0118465 in atti dal 05/05/2016.

Coerenze: Stessa ditta da tutti i lati

I Sig.ri [REDACTED], hanno contratto matrimonio in Arezzo in data 16/12/1989 e, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio, non vi è nessuna annotazione. Vedi allegato 1/A.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1991.



Foto frontale



Foto frontale con percorso di accesso



Foto tergale



Foto interno





Foto interno



Foto contatore interno

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 Arezzo). Il traffico nella zona è locale.



Sovrapposizione foto aerea con catasto con evidenziate p.lle oggetto di Perizia

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è posto nel Comune di Arezzo in Loc. Patrignone snc con destinazione d'uso agricola amatoriale, si sviluppa su un unico piano fuori terra, suddiviso in locali con accessi indipendenti dall'esterno e non comunicanti dall'interno, le cui caratteristiche di finitura sono di seguito riportate.

Caratteristiche esterne e strutturali: struttura portante in muratura di pietrame, laterizi e calcestruzzo, solaio a piano terra assente, di interpiano in latero-cemento, solai di copertura con struttura lignea leggera e manto di copertura parte in lastre di lamiera e parte in lastre di cemento. L'immobile non è intonacato, non è dotato di marciapiede e sono presenti canali pluviali e discendenti in lamiera. Gli infissi presenti sono in ferro.

Caratteristiche interne: il primo locale è dotato di pavimentazione parte in lastre di pietra e parte in



mezzane, le pareti così come il soffitto non sono intonacate, è presente impianto elettrico minimale a vista, dotato di un punto luce e prese su tavoletta, ove insiste anche pulsante di sgancio, il tutto posto accanto a contatore generale, privo di ogni altro impianto. Il secondo locale è dotato di pavimentazione in cls contro terra, pareti interne non intonacate ed è privo di qualsiasi impianto.

L'altezza interna dei locali varia da mt. 2.15, 2.40 e 2.70. L'esposizione dell'edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto si pone in aperta campagna senza alcun tipo di servizio. L'accesso avviene da strada campestre che parte dal Cimitero locale di Patrignone, la quale è parzialmente riportata nelle mappe e, con riferimento ad eventuali servitù, l'atto di provenienza non ne fa menzione.

Per quanto concerne la certificazione energetica, si precisa che la stessa non è dovuta in quanto l'immobile ricade nel disposto dell'art.3 comma 3 del DLgs 192/2005.

I brogliacci metrici eseguiti sono uniti alla presente.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Porta e finestra realizzati in ferro

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni piетrame

manto di copertura: realizzato in lamiere di alluminio. Si fa presente che in parte la copertura è divelta.

manto di copertura: realizzato in Lastre di cemento. Si precisa che potrebbe trattarsi di cemento-amianto.

pavimentazione interna: realizzata in Lastre di pietra

pavimentazione interna: realizzata in Mezzane

Degli Impianti:

elettrico: Fuori traccia. Occorre ricordare che il D.M. 37/08 prevede che per gli impianti realizzati prima del 27 Marzo 2008, ma comunque dopo il 13 Marzo 1990, l'obbligo della certificazione di conformità vige solo se previsto dalla legge in vigore in quel periodo (legge 46/90 inerente in special modo gli impianti elettrici ed elettronici) gli impianti sono stati o controllati o certificati, mentre per gli impianti realizzati prima del 1990 è sufficiente che vi sia un interruttore magnetotermico in prossimità del contatore, e questa è la casistica nella quale rientra l'edificio in oggetto.

Delle Strutture:

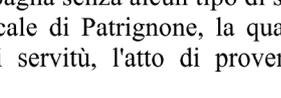
copertura: a falde costruita in legno

strutture verticali: costruite in muratura

CONSISTENZA:

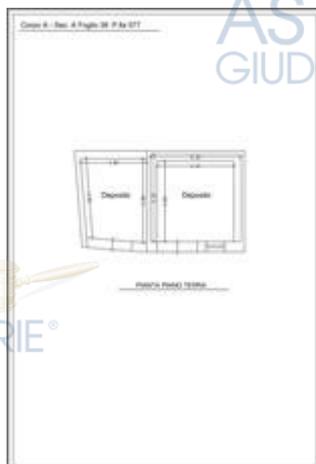
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano 1	26,26	x	100 %	=	26,26
Vano 2	17,96	x	100 %	=	17,96
Totale:	44,22				44,22



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

CORPO A - Annesso

Comune di Arezzo - Sez. A Fg. 38 P.lla 577
Loc. Castelluccio Via I Maggio n.7

Calcolo Superficie Commerciale				
Destinazione	Superficie [mq]		Coefficiente di riduzione [%]	Superficie Commerciale [mq]
PT Deposito	26,26	x	100%	26,26
PT Deposito	17,96	x	100%	17,96
Totale Locali				mq 44,22
Totale unità				mq 44,22
incidenza % murature	44,22	x	10%	mq 4,42
Totale superficie Commerciale				mq 48,64

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: Box

Indirizzo: Loc. Patrignone

Superfici accessorie:

Prezzo: 650,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Sito Borsino Immobiliare

Descrizione: Magazzini

Indirizzo: Loc. Patrignone

Superfici accessorie:

Prezzo: 350,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore del cespite sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza della singola unità immobiliare, con

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



acquisizione dei valori unitari di stima, determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare, sia in base all'esperienza professionale, sia allo stato di conservazione dell'immobile. Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la situazione degli impianti, assumendo per cui un valore unitario pari ad €/mq 400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,22 x 500,00 = 22.110,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.110,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.110,00

BENI IN AREZZO LOC. PATRIGNONE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a AREZZO Loc. Patrignone snc, della superficie commerciale di **2.714,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il corpo B, come sopra riportato, è in comproprietà tra la [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED], e pertanto il trasferimento viene effettuato per l'intera quota di piena proprietà.

Il corpo B è un terreno agricolo circostante il fabbricato di cui al corpo A. Trattasi di uliveto che si sviluppa su pendio collinare del Monte Cucolo, in prossimità del centro abitato di Patrignone, con buone caratteristiche agronomiche.

Per quanto riguarda l'impianto e l'approvvigionamento idrico, l'intero corpo B è privo sia di allaccio all'acquedotto comunale che di pozzo privato.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 2714, reddito agrario 7,01 €, reddito dominicale 9,11 €, indirizzo catastale: AREZZO, LOC. PATRIGNONE, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: [REDACTED]

I Sig.ri [REDACTED], hanno contratto matrimonio in Arezzo in data 16/12/1989 e, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio, non vi è nessuna annotazione. Vedi allegato 1/A.

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia Zona collinare, una tessitura prevalente Uliveto terrazzato, i seguenti sistemi irrigui: Assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Olivi ,



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 Arezzo). Il traffico nella zona è locale.



Sovrapposizione foto aerea con catasto con evidenziate p.lle oggetto di Perizia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In terreno in oggetto è posto nel Comune di Arezzo in Loc. Patrignone adibito ad Uliveto formante un unico lotto con il corpo A, in quanto ingloba lo stesso, avente superficie pari a mq 2714.





Le piante insistenti sul terreno sono di buona qualità ed in piena età produttiva, l'esposizione dell'Uliveto è buona ed è in piena zona agricola.

L'accesso avviene da strada campestre che parte dal Cimitero locale di Patrignone, la quale è parzialmente riportata nelle mappe e, con riferimento ad eventuali servitù, l'atto di provenienza non ne fa menzione.

Per quanto concerne la certificazione energetica, si precisa che la stessa non è dovuta in quanto l'immobile ricade nel disposto dell'art.3 comma 3 del DLgs 192/2005.

Si precisa inoltre che dalla lettura del titolo di provenienza, l'immobile non è stato acquistato con i requisiti della piccola proprietà contadina.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto	2.714,00	x	100 %	=	2.714,00
Totale:	2.714,00				2.714,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi

Descrizione: Uliveto Specializzato

Indirizzo: Regione Agraria n.7 - Colline di Arezzo

Superfici accessorie:

Prezzo: 2,76 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/09/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 272/2018

Descrizione: Piena proprietà per l'intero su due appezzamenti di terreni agricoli, 23

Indirizzo: Località Petrognano Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 70.380,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.043,00 pari a: 0,00 Euro/mq



Distanza: 1,926.00 m

Numero Tentativi: 3



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore del cespite sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza della singola unità immobiliare, con acquisizione dei valori unitari di stima, determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, ovvero Valori Agricoli Medi, sia in base all'esperienza professionale, sia allo stato di manutenzione del terreno che della sua estensione. Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, la situazione urbanistica, assumendo per cui un valore unitario pari ad €/mq 4,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.714,00 x 4,50 = 12.213,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.213,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.213,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene ha tenuto in considerazione vari elementi e fattori, in particolare la posizione geografica del bene, le condizioni generali dello stesso, oltre alle condizioni generali della zona, quali la presenza di servizi e sotto servizi.

Il sottoscritto ha quindi effettuato una ricerca dei prezzi di mercato della zona, confrontandoli con i valori riportati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare della agenzia del territorio per la provincia di Arezzo, i valori riportati nel Borsino Immobiliare per il Comune di Arezzo ed i Valori Agricoli Medi per la Regione Agraria 7 - Colline di Arezzo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Arezzo, osservatori del mercato immobiliare OMI - VAM - BORSINO IMMOBILIARE

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
A	cantina	44,22	0,00	22.110,00	22.110,00
B	terreno agricolo	2.714,00	0,00	12.213,00	12.213,00
				34.323,00 €	34.323,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Allo stato di fatto dei corpi compresi nel lotto, si precisa che gli stessi sono indivisibili.

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

€. 500,00

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

€. 33.823,00

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:

€. 5.073,45

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 2.500,00

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

€. 26.249,55



data 09/09/2024



il tecnico incaricato
Geometra Fabio Lucci

