

TRIBUNALE DI AREZZO

Ufficio esecuzioni immobiliari

R.G.E. nr. 52/2023

1

**BANCA DI ANGHIARE E STIA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA’
COOPERATIVA**

Contro

DATO OSCURATO

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Il Consulente Tecnico d’Ufficio
Geom. Artini Antonio



Tribunale di Arezzo – Ufficio esecuzioni immobiliari

Nr. 52/2023R.G.E. nr. 52/2023 – Fascicolo 36681

Giudice dell'esecuzione Rodinò di Miglione Elisabetta

TRIBUNALE DI AREZZO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il sottoscritto **Geom. Artini Antonio**, nato a Laterina il 05/07/1962, con studio tecnico in Laterina – Corso Italia nc. 40, codice fiscale RTNNTN62L05E468D, Partita IVA 01120710510, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al nr. 754,

2

Premesso che

con decreto di nomina **l'Ill.mo G.E. Dr.ssa Rodinò di Migliore Elisabetta**, nominava il sottoscritto in data 12/07/2023 quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati relativamente all'esecuzione immobiliare nr. 52/2023 – Fascicolo 36681. nello stesso decreto di nomina il giudice formulava 20 quesiti.

Per poter rispondere esaurientemente il sottoscritto effettuava lo studio della documentazione già in atti e approfondiva con quella personalmente raccolta in seguito alle consultazioni e alle indagini effettuate presso gli Uffici pubblici (Ufficio delle Entrate di Arezzo, Ufficio del territorio di Arezzo, Ufficio Urbanistica del Comune di Arezzo, Ufficio di anagrafe del Comune di Arezzo e Studio Notarile Dott. Di Stefano Giuseppe in Castiglion Fiorentino e Studio Notarile di D.ssa Magrini Anna in Arezzo.

Con avviso da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena e Montepulciano si procedeva insieme al Custode Giudiziario al primo accesso all'immobile in data 06/10/2023, rinviato per la mancanza del Sig. (**DATO OSCURATO**), successivamente con nuova comunicazione si procedeva ad un nuovo sopralluogo in presenza del Corpo dei Vigili Urbani di Arezzo in data 04/12/2023, ulteriormente rinviato per opposizione del Sig. (**DATO OSCURATO**) come riportato nel verbale di sopralluogo. A seguito di nuova comunicazione alla presenza degli Agenti della Polizia di Stato in data 20/12/2023 veniva effettuato visita all'interno del fabbricato, anche se assente l'esecutato.

Conclusa la fase conoscitiva, comprendente le suddette ispezioni, le ricognizioni e le acquisizioni documentali e informatiche utili per la successiva fase di giudizio, il sottoscritto ritiene di poter rispondere ai quesiti del Giudice dell'esecuzione.

Quesito 1 – completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

A seguito delle verifiche per la completezza della documentazione per quanto previsto dall'ex art. 567 c.p.c., la stessa risulta regolare, comprendendo la relazione notarile del Notaio Cirianni Francesco trasmessa dall'Avv. Chiara Fabbroni attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. In particolare è stato verificato quanto richiesto dal Giudice, in merito alle informazioni catastali, alle note di trascrizione e ai titoli di trasferimento, che vengono dettagliatamente descritte nelle risposte successive.

- Atto Notaio Milloni Fabio del 26/07/2000 repertorio 78692, **per costituzione dei diritti di servitù di passo** a favore del terreno posto in Arezzo – Loc. Rigutino ovest, catastalmente individuato nella sezione B, foglio di mappa 93 particella 579 di proprietà della signora (***)DATO OSCURATO(***) e contro la particella 979 del foglio di mappa B/93 di proprietà (***)DATO OSCURATO(***),
- Atto Notaio Baldesi Alessandro del 01/08/2000 repertorio 5849 depositato in Conservatoria in data 03/08/2002 **per rettifica** dell'individuazione della posizione del passo costituito sul lato nord est del fondo servente (particella 979)
- Atto Notaio Giuseppe De Stefano del 14/11/2007 repertorio 56213 raccolta 10609, registrato in Arezzo il 27/11/2007 al nr. 9590 serie 1T, nota di trascrizione del 27/11/2007 nr. 25794/16015 e nr. 25795/16016 con il quale (***)DATO OSCURATO(***) acquistava dalla signora (***)DATO OSCURATO(***) una porzione terreno in Arezzo – Località Rigutino catastalmente individuato nel foglio B/93 particella 1150 ex 579/a, con indicato **la seguente servitù di passo con ogni mezzo** a favore della parte venditrice per accedere al terreno individuato al Catasto Terreni nel foglio di mappa B/93 particella 1151 in seguito diventato di proprietà del Sig. (***)DATO OSCURATO(***)).
- Atto Notaio Anna Magrini del 29/09/2020 repertorio 181 raccolta 153, registrato in Arezzo il 06/10/2020 al nr. 8752 serie 1T, trascritto in Arezzo il 06/10/2020 al nr. 13241 del registro generale, registro particolare 9551; con il quale acquistava dai Signori(***)DATO OSCURATO(***) (***)DATO OSCURATO(***) e (***)DATO OSCURATO(***) il fabbricato e terreni individuati catastalmente nel Comune di Arezzo in Località Rigutino Ovest nc.186, Sez.B foglio di mappa 93 particella 235 subalterno 1 appartamento, foglio di mappa B/93 particella 235 subalterno 2 garage e foglio di

mappa B/93 particella 235 subalterno 3 resede, bene comune non censibile ai subalterni 1, 2 e terreni sezione B foglio di mappa B/93 particella 980 mq 673, foglio di mappa B/93 particella 1151 di mq 156 e foglio di mappa B/93 particella 979 subalterno 53 area urbana di mq 35, nel quale viene riportato servitù di passo a piedi o con ogni mezzo a carico dell'area urbana individuata nel foglio di mappa B/93 particella 979 subalterno 53 a favore dell'appezzamento di terreno individuato nella sezione B Comune di Arezzo, foglio di mappa 93, particella 579 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 03/08/2002 al nr.9905 del registro particolare, che in seguito veniva frazionata nelle particelle 1150 e 1151 del foglio di mappa B/93; che con il presente atto diventano di proprietà del signor (***DATO OSCURATO***), pertanto i diritti di passo divenivano a favore dello stesso acquirente.

Provenienze dei beni oggetto di pignoramento, al ventennio:

Catasto Fabbricati – Comune di Arezzo - Sez. B, foglio 93

Particella 235 subalterno 1, subalterno 2 e subalterno 3; particella 979 subalterno 53;

Catasto Terreni – Comune di Arezzo - Sez. B, foglio 93

Particella 980 e particella 1151

- A favore di (***DATO OSCURATO***) – (***DATO OSCURATO***), (***DATO OSCURATO***) e (***DATO OSCURATO***)

Atto Notaio Anna Magrini del 29/09/2020 repertorio 181 raccolta 153, registrato in Arezzo il 06/10/2020 al nr. 8752 serie 1T, trascritto in Arezzo il 06/10/2020 al nr. 13241 del registro generale, registro particolare 9551;

- A favore di (***DATO OSCURATO***), (***DATO OSCURATO***) e (***DATO OSCURATO***) – Contro (***DATO OSCURATO***)

Successione di (***DATO OSCURATO***) deceduto il 15/04/2014 registrata in Arezzo vol. 9990 nr. 863 in data 14/05/2015.

Si rileva che nella successione sopra citata non viene riportato l'area urbana individuata nel catasto fabbricati del comune di Arezzo sezione B foglio 93 particella 979 subalterno 1, pertanto dovrà essere a mio avviso presentata successione integrativa. Mentre è stata invece inserita nella voltura nr. 4489.1/2015 pratica AR 0087186 in atti dal 01/06/2015 come riportato nei certificati storici.

- A favore di (***)DATO OSCURATO(***) – Contro (***)DATO OSCURATO(***)
Successione di (***)DATO OSCURATO(***) deceduta il 31/08/2011 registrata ad Arezzo vol. 9990 nr. 1635 in data 29/08/2012 con rinuncia del marito (***)DATO OSCURATO(***)
- A favore di (***)DATO OSCURATO(***) – Contro (***)DATO OSCURATO(***) e (***)DATO OSCURATO(***)
Atto Notaio Vitiello con sede in Cortona del 08/03/1993 repertorio 13882 dove acquistava la quota di 2/4
- A favore di (***)DATO OSCURATO(***) – per la quota di ½ - Atto Notaio Fernando Bartolome in Arezzo del 26/02/1970 repertorio 40839 registrato in Arezzo al volume 625 nr. 742 del 16/03/1970.

Catasto Terreni – Comune di Arezzo - Sez. B, foglio 93 Particella 1150

- A favore di (***)DATO OSCURATO(***) – Contro (***)DATO OSCURATO(***)
Atto Notaio Giuseppe De Stefano del 14/11/2007 repertorio 56213 raccolta 10609, registrato in Arezzo il 27/11/2007 al nr. 9590 serie 1T, nota di trascrizione del 27/11/2007 nr. 25794/16015 e nr. 25795/16016
- A favore di (***)DATO OSCURATO(***) – Contro (***)DATO OSCURATO(***) e (***)DATO OSCURATO(***)
Atto Notaio Vitiello con sede in Cortona del 08/03/1993 repertorio 13882 dove acquistava la quota di 2/4
- A favore di (***)DATO OSCURATO(***) – per la quota di ½ - Atto Notaio Fernando Bartolome in Arezzo del 26/02/1970 repertorio 40839 registrato in Arezzo al volume 625 nr. 742 del 16/03/1970.

Quesito 2 – Integrare documentazione eventualmente mancante, acquisendo ove non depositate, planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria e atti di provenienza.

Relativamente alle planimetrie catastali depositate al Catasto Fabbricati, l'ultima planimetria risulta presentata per l'appartamento in data 23/04/2020 con protocollo AR0018924 a variazione di quella presentate in data 31/03/1992 prot.10343, per correzione di errori grafici; inoltre per il garage si trova la planimetria presentata in data 31/03/1992 con protocollo 10343. **Si allegano planimetrie e certificati (al. 2)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Relativamente ai permessi edilizi**, dopo un sopralluogo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arezzo per la ricerca dei Permessi edilizi si riportano i seguenti titoli:

Condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentato in data 24/12/1986 prot. 71029, nr. 24700 riguardante la ristrutturazione di un annesso adibito a forno/magazzino, attualmente ancora da definire per inoltro accatastamento; e protocollo 24701 riguardante un annesso a destinazione rurale, oggi accampionato come garage, ancora da definire in quanto la pratica è sospesa per le motivazioni riportate nella scheda dell'Ufficio Tecnico del Comune e spiegate nella presente relazione alla risposta al quesito nr. 11. **(Allegato 3)**

6

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Relativamente agli atti di provenienza** del debitore sono stati reperiti gli atti di acquisto del **terreno** in Arezzo – Loc. Rigutino, foglio di mappa B/93 particella 1150, eseguito in data 14/11/2007 dal Notaio De Stefano Giuseppe repertorio 56213 (Allegato 4/1) e del **fabbricato con terreni** in Arezzo – Loc. Rigutino, foglio di mappa B/93 particella 235 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 oltre all'area urbana foglio di mappa B/93 particella 979 subalterno 53, e ai terreni foglio di mappa B/93 particella 980 e particella 1151, atto Notaio Magrini Anna in data 29/09/2020 repertorio 181. (allegati nr. 4/2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito 3 – Redigere Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, pignoramenti, sequestri gravanti sul bene.

In base alla documentazione già in atti e alle successive ispezioni di aggiornamento effettuate in data 17/06/2024 e 04/07/2024, si predispone di seguito l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, compreso servitù:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **TRASCRIZIONE** presa presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo Servizio Pubblicità Immobiliare in data 3 agosto 2002 al n. 9905 di formalità, nascente da servitù di passo a piedi e con ogni mezzo costituita con atto ai rogiti del Notaio Fabio Milloni di Arezzo in data 26 luglio 2000 rep. 78692, a favore della signora (**DATO OSCURATO**) sulla particella 579 (terreno agricolo ora rappresentato dalle particelle 1150 e 1151) e contro la società (**DATO OSCURATO**) sulla p.lla 979;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **TRASCRIZIONE** presa presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo Servizio Pubblicità Immobiliare in data 27 novembre 2007 al n. 16016 di formalità, nascente da servitù di passaggio costituita con atto ai rogiti del Notaio Giuseppe De Stefano di Castiglion Fiorentino in data 14 novembre 2007 rep. 56213/10609, a favore della signora (***)DATO OSCURATO***) sulla P.lla 1151 e contro il signor (***)DATO OSCURATO***) sulla p.lla 1150 terreno agricolo in seguito acquistato dallo stesso (***)DATO OSCURATO***)

- **ISCRIZIONE** di ipoteca volontaria accesa, presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio Pubblicità Immobiliare in data 7 ottobre 2020 al n. 1701 di formalità, di Euro 310.000,00 di cui Euro 155.000,00 per capitale, nascente da atto di mutuo ai rogiti del Notaio Anna Magrini di Civitella in Val di Chiana in data 29 settembre 2020 rep. 182/154, a favore della BANCA DI ANGHIANI E STIA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Anghiari e contro il signor (***)DATO OSCURATO***)

gravante sul fg. B/93 p.lla 235 sub. 1, 2 e 3 e sul fg. B/93 p.lle 980 e 1151;

- **TRASCRIZIONE** presa presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo Servizio Pubblicità Immobiliare in data 15 marzo 2023 al n. 3476 di formalità, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo in data 24 febbraio 2023 rep. 398/2023, a favore della Banca di Anghiari e Stia - Credito Cooperativo - Società Cooperativa, con sede in Anghiari e contro il signor (***)DATO OSCURATO***)

gravante sui beni in oggetto.

I creditori Iscritti - nella procedura - emergenti dai libri e dalle registrazioni dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio Pubblicità Immobiliare, sono i seguenti:

- **Iscrizione** n. 1701 del 7 ottobre 2020: BANCA DI ANGHIANI E STIA - CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Anghiari - con domicilio ipotecario eletto in Anghiari - via Mazzini n. 17;
- **Trascrizione** n. 3476 del 15 marzo 2023: Banca di Anghiari e Stia - Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Anghiari - senza domicilio ipotecario eletto.



Si precisa inoltre quanto segue:

- In data 13.12.2023 l'ente creditore Banca di Anghiari e Stia - Credito Cooperativo - Società Cooperativa, con sede in Anghiari cedeva alla Società AURORA SPV con sede in Milano c.f. 113080070967 il credito descritto nelle precedenti trascrizioni
- In data 05/06/2024 L'Agenzia delle Entrate – Riscossioni creditore verso il Sig. (***)DATO OSCURATO(***) della somma di €. 41.240,63 chiede che il suddetto credito venga ammesso a concorrere alla distribuzione delle somme ricavate dalla esecuzione immobiliare di cui trattasi.

8



Vincoli di natura architettonica, edilizia, storica artistica e paesaggistica

Dalle verifiche effettuate nel portale SIT (sistema integrato territoriale) di Arezzo non risultano vincoli sugli immobili.

Quesito 4 – Vincoli condominiali.

Trattasi di una porzione di fabbricato autonoma e indipendente, non esiste condominio con altre proprietà, pur rimanendo le parti a comune previste per legge, tetto, facciate con la proprietà posta in aderenza.



Quesito 5 – Rilievi l'esistenza di diritti demaniali o usi civili.

Non esistenti.

Quesito 6 – riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Si elencano di seguito le formalità che saranno cancellate/regolarizzate al momento della vendita a cura e spesa della procedura o che comunque risulteranno non opponibili.



Trascrizione in data 15/03/2023 al nr. 3476 da verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo in data 24/02/2023 repertorio 398/2023. Quale debitore per la somma di 153.140,41 nel quale considerato la rilevanza del credito venivano inserite anche le particelle individuate nel foglio di mappa 93 particella 979 subalterno 53 e foglio di mappa 93 particella 1150.

Identificazione immobili:



ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Arezzo, Catasto Fabbricati,

Sezione urbana B - Foglio di mappa 93 particella 235, subalterno 1, Categoria A/4

Sezione urbana B - Foglio di mappa 93 particella 235, subalterno 2, Categoria C/6

Sezione urbana B - Foglio di mappa 93 particella 235, subalterno 3, BCNC ai sub. 1 e 2

Sezione urbana B - Foglio di mappa 93 particella 979, subalterno 53, Categoria F/1,

Consistenza 35 mq, Area Urbana

Comune di Arezzo, Catasto Terreni:

Foglio di mappa 93 particella 980, Seminativo arborato, Classe 2, superficie mq 673,

Reddito Domenicale € 5,21, Reddito Agrario Euro 2,26

Foglio di mappa 93 particella 1150, Seminativo arborato, Classe 2, superficie mq 809,

Reddito Domenicale € 6,27, Reddito Agrario Euro 2,72

Foglio di mappa 93 particella 1151, Seminativo arborato, Classe 2, superficie mq 156,

Reddito Domenicale € 1,21, Reddito Agrario Euro 0,52

A favore di BANCA DI ANGHIANI E STIA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Anghiari, risulta creditrice della somma complessiva di € 153.140/41.

Contro (***)DATO OSCURATO***) nato a Legnano il 15/05/1977, c.f. (***)DATO OSCURATO***)

Iscrizione ipotecaria in data 07/10/2020 Registro Generale nr. 13302 – Registro particolare 1701 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di € 310.000/00 (di cui € 155.000 per capitale e € 155.000 per interessi) a durata 30 anni con atto Notaio Dott.ssa Anna Magrini, repertorio nr. 182 e raccolta nr. 154 e registrato in data 06/10/2020 al numero 8774 serie 1T

Identificazione immobili:

Comune di Arezzo, Catasto Fabbricati,

Sezione urbana B - Foglio di mappa 93 particella 235, subalterno 1, Categoria A/4

Sezione urbana B - Foglio di mappa 93 particella 235, subalterno 2, Categoria C/6

Sezione urbana B - Foglio di mappa 93 particella 235, subalterno 3, BCNC ai sub. 1 e 2

Sezione urbana B - Foglio di mappa 93 particella 979, subalterno 53, Categoria F/1,

Consistenza 35 mq, Area Urbana, Rigutino nord nc.182. Piano terra.

Comune di Arezzo, Catasto Terreni:

Foglio di mappa 93 particella 980, Seminativo arborato, Classe 2, superficie mq 673,

Reddito Domenicale € 5,21, Reddito Agrario Euro 2,26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio di mappa 93 particella 1151, Seminativo arborato, Classe 2, superficie mq 156,
Reddito Domenicale € 1,21, Reddito Agrario Euro 0,52

Quesito 7 – Descrivere gli immobili pignorati.

Compendio immobiliare ad uso di civile abitazione, posto in Arezzo (AR) – Loc. Rigutino Ovest nc. 186, con ingresso indipendente e ampio resede, oltre a dei terreni collegati con il resede da passaggio privato, posti nelle vicinanze attualmente adibiti ad orto familiare. La porzione oggetto di pignoramento è indipendente e autonoma pur rimanendo per un lato in aderenza ad altra porzione di fabbricato di un'altra proprietà. Il fabbricato si sviluppa in parte su due piani (terra e primo) collegati da una scala interna e in parte ad un piano dove sono ubicati i vani accessori tra cui il garage ad un solo piano.

La costruzione è antecedente al 1967, costituita da murature mista, laterizio e pietra, strutture orizzontali (solai del piano terra e copertura) in orditura in legno e tavelle di cotto.

Al piano primo le stanze sono controsoffittate con solaio in tavelloni e travetti. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi in legno dotati di persiane. All'interno le pavimentazioni sono in mattonelle di monocottura o cotto.

La porzione ad un solo piano, adiacente al fabbricato principale dove sono posti un bagno, e due cantine sono costituite da copertura in tavelle e travetti, da pareti in laterizio intonacate sia internamente che esternamente e precisamente. Le due cantine collegate da porta interna si accede dal resede esterno, in una è posto un w.c. I locali descritti hanno un'altezza da ml. 2,45 a ml. 2,27; contiguo a questi locali è posto una stanza adibita a cantina con al suo interno un forno in muratura di altezza media di ml. 2.60, collegato internamente con gli altri locali e con accesso da resede esterno. Il locale è con copertura in legno e manto in tegole di laterizio, infisso in ferro e vetro, le pareti sono intonacate al suo interno mentre la parete esterna è rivestita con mattoncino faccia vista.

A seguire è posto il garage con parete in laterizio a bozze di cemento e copertura con struttura in ferro e lastre di lamiera. In aderenza con il garage si trovano due locali ad uso cantina, in condizioni molto precarie, costituiti da pareti in lamiera e legno dell'altezza interna di ml. 1,80 e ml. 1,96.

Nel suo insieme il fabbricato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria importante, in particolare il consolidamento della copertura del fabbricato principale dove sono presenti notevoli presenze di infiltrazioni di acqua piovana, mediante la sostituzione dell'orditura in legno costituita da correnti e travi in legno molto deteriorate, preceduta dalla rimozione del manto in tegole di laterizio e susseguente formazione di getto

alleggerito con rete elettrosaldata per distribuzione dei carichi e posa di guaina impermeabilizzante.

Anche all'interno lo stato dei locali urge lavori di manutenzione, compreso il rifacimento dei bagni costituiti da vecchi pavimenti e rivestimenti in ceramica di varie forme e colori. Lavori di imbiancatura alle pareti e ai soffitti dei locali del piano primo, che presentano ampie macchie di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura. Restauro o sostituzione di molti infissi in legno molto deteriorati compreso le persiane in legno alcune mancati di alcuni elementi. Anche le porte d'ingresso in legno hanno bisogno di un restauro che comprenda la sostituzione di alcuni elementi molto deteriorati.

Dati catastali:

Gli immobili sono catastalmente individuati al catasto di Arezzo

Per i fabbricati:

- **Sezione B - nel foglio di mappa 93 particella 235 subalterno 1** – Località Rigutino Ovest nc. 186, Piano Terra e primo, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale 152, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq 152, rendita catastale Euro 339,11 (*abitazione e accessori*)
- **Sezione B - nel foglio di mappa 93 particella 235 subalterno 2** – Località Rigutino Ovest nc. 186, Piano Terra, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, superficie catastale totale mq 18, rendita catastale Euro 39,66, (*garage*)
- **Sezione B - nel foglio di mappa 93 particella 235 subalterno 3** Unità comune (*resede*); bene comune non censibile ai sub. 1 e 2 (*pertanto esclusivo all'abitazione e garage*)

Terreni:

Appezamenti di terreno in Località Rigutino Ovest, uno posto all'interno della recinzione del compendio immobiliare in aderenza con il resede del fabbricato, gli altri adibiti ad orto posti nelle vicinanze, collegati con il resede del fabbricato mediante vialetto costituito da un'area urbana, e dal parcheggio del fabbricato posto nel foglio di mappa 93 particella 979 sub. 46, catastalmente individuati:

- **Sezione B, foglio di mappa 93, particella 980**, Qualità seminativo Arborato, classe 2, superficie ha 0.06.73, reddito domenicale Euro 5,21 Reddito agrario Euro 2,26 (*resede del fabbricato*)
- **Sezione B, foglio di mappa 93, particella 1151**, Qualità seminativo arborato, classe 2, superficie ha 0.01.56, reddito domenicale Euro 1,21, Reddito agrario Euro 0.52 (*Orto e olivi*)

- **Sezione B, foglio di mappa 93, particella 1150**, Qualità seminativo arborato, classe 2, superficie ha 0.01.56, reddito domenicale Euro 1,21, Reddito agrario Euro 0.52 (Orto e Olivi)
- **Sezione B, foglio di mappa 93, particella 979, subalterno 53**, Località Rigutino Nord 182, piano terra, area urbana di mq 35, senza rendita.

Confini:

L'intero fabbricato con resede adiacente confinano con P.lla 62 intestata a (***)DATO OSCURATO***) e (***)DATO OSCURATO***) , Strada Pubblica, P.lla 363 intestata a (***)DATO OSCURATO***) e (***)DATO OSCURATO***) , p.lla 979 sub. 46 BCNC condomini vari.

Il terreno contraddistinto dalle particelle 1150 e 1151, confinano con la particella 53 intestata al Comune di Arezzo, p.lla 581 intestata a (***)DATO OSCURATO***) e (***)DATO OSCURATO***) , particella 979 sub. 46 BCNC condomini vari.

All'interno del resede del fabbricato è presente anche un pozzo artesiano, a corredo del fabbricato principale. *(non riportato nell'atto di acquisto)*.

Superficie lorda

La superficie lorda del fabbricato compreso gli accessori complessiva è di mq 223,50 oltre a resede di terreno adiacente costituente il giardino di pertinenza di 673 mq, suddivisa tra la destinazione (abitazione, cantine, garage e capanne):

Piano terra abitazione edificio principale:	mq	68,50
Piano primo abitazione edificio principale:	mq	64,00
Cantine, accessori piano terra:	mq	47,50
Accessori precari in lamiera:	mq	27,50
Garage – box	mq	16,50

Quesito 8 – Accerti la conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Quanto riportato nella descrizione del pignoramento risulta conforme allo stato attuale.

Quesito 9 – Procedere ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale.

Confrontando la documentazione catastale presente presso l'UTE di Arezzo, costituita dalla rappresentazione nella mappa catastale e la rappresentazione nelle planimetrie dell'appartamento e del garage, a mio avviso dobbiamo:

richiedere l'inserimento del tipo Mappale nr. 3743/89 in quanto nell'estratto di mappa non è correttamente rappresentato l'ingombro dei fabbricati. Inoltre la particella 980 del foglio B/93 rappresentante il giardino adiacente al fabbricato posto all'interno della recinzione e in parte adoperato come vialetto interno di accesso al garage, all'appartamento e alle cantine, in parte a giardino esclusivo. Pertanto per quest'ultima particella deve essere presentato tipo mappale per il passaggio dal catasto terreni al Catasto fabbricati e di conseguenza deve essere redatta anche una nuova planimetria dove venga unito il resede con il fabbricato, per avere l'esatta rappresentazione catastale come viene effettivamente adoperato.

Costo previsto Tipo Mappale e due nuove planimetrie 1.800/00 €, (compreso diritti di segreteria per presentazione di circa 300,00 €)

Mentre per quanto riguarda la planimetria rappresentante il garage è corrispondente allo stato esistente, ma non a quello delle autorizzazioni edilizie fino alla conclusione della pratica di condono edilizio per le motivazioni riportate al punto 11 nella presente relazione.

Quesito nr. 10 – Indicare l'utilizzo previsto nello strumento urbanistico comunale.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Arezzo è il Piano Operativo (approvato con delibera del C.C. nr. 134/2021, in particolare l'area dove insiste l'intero compendio immobiliare è ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato in ambito di media trasformabilità – Ambiti a media trasformabilità urbana – Zona territoriale omogenea B di completamento. Vedesi certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 04/07/2024 (allegato 7/1) con estratti del P.O. (allegato 7/2).

Per eseguire gli interventi ammessi bisogna far riferimento all'art. 32 delle NTA

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

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. e. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico
Gli incrementi si sommano all'incremento previsto ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5.
8. Gli interventi pertinenziali sono ammessi nei limiti definiti dalla L.R. 65/2014. Nel caso di lotti localizzati lungo il perimetro verso il territorio rurale devono essere associati alla realizzazione di barriere vegetali.
9. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 26 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

Risposta al quesito nr. 11 Indicare la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità

15

Il compendio immobiliare è stato costruito antecedentemente il 1967, in seguito dalle ricerche effettuate presso l'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Arezzo, non sono stati trovati titoli relativi al rilascio di concessioni o autorizzazioni, ad eccezione per lavori eseguiti senza le dovute autorizzazioni, domanda di **condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 in data 24/12/1986 e protocollato con il nr. 071029** (pratiche edilizie 24700 e 24701) rispettivamente **nr. 24700** relativa alla costruzione di un annesso adibito a forno e deposito e **nr. 24701** relativa ad un annesso agricolo secondo quanto dichiarato dal richiedente antecedentemente il 1966.

Sanatoria ammissibile come riportato anche nell'atto Dott.sa Magrini Anna del 29/11/2020 e nelle schede di istruttoria del Tecnico Comunale allegate alla pratica di condono, anche se da completare:

- Nr. 24700 - Per tale abuso sono state pagate tutte le somme dovute: Lire 605.000 (seicentocinquemila) a titolo di oblazione in un'unica soluzione, con versamento nel conto corrente postale nr. 255.000 effettuato in data 24/12/1986, presso l'ufficio postale di Rigutino, bollettino nr.034; Lire 834.960 (ottocentotrentaquattromila novecentosessanta) a titolo di oneri concessori, con versamento nel conto corrente postale nr.140.525, effettuato in data 21/01/1998, presso l'Ufficio postale di Arezzo, bollettino, nr. 867, per quanto sopra riportato i pagamenti sono stati dichiarati congrui.
- Nr. 24701 – Essendo un edificio costruito antecedentemente il 1966 pertanto anche se non completato e chiarita la destinazione come riportato nella scheda di istruttoria a mio avviso si può reputare regolare dal punto urbanistico.

Si fa presente comunque per la chiusura del procedimento ed emissione del titolo si deve produrre con integrazione l'accampionamento catastale, mai consegnato.

Per quanto riguarda l'Abitabilità il fabbricato è di remota costruzione e allo stato attuale non è reperibile nessun certificato.

Dichiarazione della non conformità dell'immobile

Fabbricato Principale

Anche se il condono 47/85 è regolare, purtroppo proprio per quanto presentato negli allegati ad integrazione della chiusura della sanatoria in particolare nella documentazione fotografica si evidenzia che l'annesso oggetto della domanda nr. 24701, era stato demolito e non avendo trovato nessun susseguente titolo autorizzativo per la sua ricostruzione, dichiaro che il manufatto adibito nella planimetria catastale come box e inserito nel condono edilizio 47/85 non è quello attuale pertanto privo di autorizzazione. Inoltre tra le foto e gli elaborati grafici allegati al condono edilizio e lo stato attuale si evidenziano altre difformità, in particolare la posa di un infisso in ferro e vetro alla porta di accesso all'annesso adibito a forno-deposito e l'apertura di una nuova porta tra la cantina e il ripostiglio sempre al piano terra.

Le difformità sopra citate sono comunque sanabili mediante presentazione del Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi della Legge 65/2014 in quanto sia la ricostruzione dell'annesso potendo ad oggi eseguire ampliamenti del 20% della Sue, sia le variazioni esterne e interne possono ottenere la doppia conformità.

Il costo previsto per ottenere la sanatoria ai sensi della Legge 47/85 è di circa 12.000/00 € (dodicimila/00) suddiviso tra il pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, gli importi delle sanzioni e le spese tecniche, comprensive della pratica di idoneità statica.

Capanna su terreno

Capanna in legno posta nel resede di terreno catastalmente individuato al Catasto Terreni del Comune di Arezzo foglio di mappa 93 particella 1150 costruita senza autorizzazione; in base alle NTA del Comune di Arezzo non è possibile sanarla, pertanto deve essere demolita.

Risposta al quesito 12 – Stato di occupazione del bene.

L'immobile è occupato attualmente dal solo (***)DATO OSCURATO***), come riportato nel certificato di residenza, dove si evince nello stesso che è l'unico residente come da certificato reperito presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Arezzo.

Dal certificato del Comune si evince che (***)DATO OSCURATO***) è celibe e che è l'unico iscritto nello stato di famiglia. (allegato 6)

Risposta al quesito 13 – Alleghi avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato di famiglia

Da indagini svolte il 14/06/2024 presso l'Ufficio Anagrafe e stato civile del Comune di Arezzo si sono reperite le seguenti informazioni sul debitore, tratte dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia. (allegato 6)

Risposta al quesito 14 – Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Essendo il Sig. (***)DATO OSCURATO(***) celibe non esiste nessuna occupazione da coniuge o ex coniuge.

Risposta al quesito 15 – caratteristiche degli impianti.

Si precisa che gli impianti, elettrico, idrico e termico sono prive delle dovute certificazioni di conformità, pertanto in particolare l'impianto elettrico è dotato di un contatore indipendente posizionato nell'ingresso delle scale al piano terra, proseguendo in parte sotto traccia e in parte a vista.

Mentre per quanto riguarda l'impianto termico costituito da radiatori in alluminio e caldaia murale posta nel vano di accesso al sottotetto. L'appartamento è dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica presentata in data 01/07/2020 codice ID 0000159364 redatta dal Tecnico Fortunati Patrizio valida fino al 01/07/2030, categoria G. Al momento non è stato possibile reperire il libretto della caldaia e la certificazione obbligatoria di avvenuto controllo annuale di manutenzione (Allegato 4.3).

Nel locale cucina al piano terra si rileva un cammino a legna.

Da un esame visivo, la maggior parte degli impianti presenti ha bisogno di lavori di manutenzione e sostituzione di parti di essi compreso l'integrazione per renderli più possibili rispondenti alle normative vigenti.

Risposta al quesito nr. 16 – Possibilità di vendita in più lotti.

Per una futura vendita si può effettuare la stessa in più lotti (Allegato 9) e precisamente:

Lotto 1: Appezamento di terreno con possibilità edificatorie collegate alla demolizione di edifici esistenti come una sorta di perequazione in base all'art. 32 delle NTA del Piano Operativo del Comune di Arezzo. Attualmente adibito ad orto, catastalmente individuato nel catasto Terreni del Comune di Arezzo alla Sez. B

- foglio di mappa 93 particella 1151, seminativo arborato, classe 2 superficie ha. 0.01.56, reddito domenicale Euro 1,21 e reddito agrario Euro 0,52;
- foglio di mappa 93 particella 1150, seminativo arborato, classe 2, superficie ha 0.08.09 reddito domenicale Euro 6,27 e reddito agrario Euro 2,72.
- Foglio di mappa 93 particella 979 subalterno 53, località Rigutino, piano terra , area urbana di mq 35, senza rendita.

L'accesso pedonale e carrabile del Lotto 1 è possibile dal BCNC censito sez. B foglio di mappa 93 particella 979 sub. 46, diritto acquisito con atto Notaio Milloni Fabio di Arezzo in data 26/07/2000 rep. 78692, a favore della Signora (***DATO OSCURATO***) per la p.lla 1150 (ex 579) e correzione Atto Notaio Baldesi del 01/08/2000 repertorio 5849.

All'interno del resede è posta una capanna in legno per rimessa attrezzi e deposito di materiali costruita senza autorizzazione. Non potendo essere sanata, si deve prevedere la demolizione.

Lotto 2 - Fabbricato residenziale

Porzione di fabbricato di civile abitazione, indipendente, disposta su due piani fuori terra (piano terreno e primo), collegati da scala interna, composta da soggiorno, cucina, bagno, cinque cantine, wc al piano terreno e da tre camere al piano primo. Nel compendio è compreso un garage al piano terra e un ampio resede pertinenziale. Il fabbricato con gli annessi e resede di pertinenza sono ubicati nel Comune di Arezzo – Loc. Rigutino nc. 186, in zona periferica nella frazione citata.

Il tutto catastalmente individuato al Catasto fabbricati nel Comune di Arezzo, Sezione B,

- foglio di mappa 93, particella 295, subalterno 1, Loc. Rigutino Ovest nc. 186, Zona censuaria 2, categoria A/4, Classe 4, consistenza vani 7, Superficie catastale mq 152, Superficie catastale escluso le aree scoperte mq 152, rendita catastale Euro 339,11. (Appartamento e cantine)
- foglio di mappa 93, particella 295, subalterno 2, Loc. Rigutino Ovest nc, 186, piano T, Zona censuaria 2, categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq- 16, Superficie catastale totale mq. 18, Rendita catastale € 39,66, con riferimento a dichiarazione di fabbricato urbano nr. 10342.1/1992 del 31/03/1992 in atti dal 16/03/1999 (garage)
- foglio di mappa 93 particella 295, subalterno 3, resede, BCNC ai subalterni 1 e 2.

Al Catasto Terreni nel Comune di Arezzo, Sezione B,

- foglio di mappa 93, particella 980, Qualità seminativo arborato, Classe 2, superficie mq 673, Reddito Domenicale Euro 5,21, Reddito Agrario Euro 2,26;

Risposta al quesito nr. 17 – Determinare il valore dell'immobile.

Il metodo più idoneo per poter determinare una valutazione attendibile, prendendo in esame l'interesse che tali immobili possono costituire all'interno del mercato immobiliare, è il criterio di stima sintetico – comparativa.

A tal proposito, sono state prese in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche (l'esposizione, le rifiniture, lo stato di conservazione, la grandezza e l'uso dei locali, la presenza di accessori e utilità, l'estetica, ect. ...) ed intrinseche (l'ubicazione, la salubrità e la qualità del luogo, l'accessibilità ad esso, relative ai beni interessati.

Secondo il procedimento sintetico-comparativo, si è accertato il mercato immobiliare nella zona immobiliare consultando alcuni operatori del settore compravendite immobiliari e prendendo come riferimento i valori assegnati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare, riferito alla zona di Rigutino dove è ubicato il bene, precisamente i valori indicati nella tabella relativa al primo semestre dell'anno 2024 (Allegato 8).

Lotto 2 – Fabbricato con resede

I beni eseguiti, sono ubicati nel Comune di Arezzo in frazione Rigutino nc. 186, sono costituiti da un fabbricato di civile abitazione con ingresso indipendente dalla via pubblica, disposto su due livelli, piano terra e primo, oltre a un corpo in aderenza adibito a cantine e box ad un solo piano e ampio resede esclusivo adiacente, confinate con Via Pubblica e strada privata. Ottima esposizione, in zona periferica, con possibilità di ampliamento in aderenza all'esistente del 20%, oppure con altro edificio nel resede in base all'art. 32 delle NTA del Piano Operativo del Comune di Arezzo.

Sulla base di quanto sopra esposto e di quanto descritto nella risposta al quesito 7, considerando tutte le caratteristiche del bene, la buona accessibilità sia pedonale che carrabile; ipotizzato adeguamento degli impianti e una urgente manutenzione con costi presumibilmente importanti; e soprattutto valutando l'attuale richiesta del mercato dei beni simili, si è ritenuto congruo applicare ai beni esaminati il seguente valore:

- **€ 850/00 al mq di superficie commerciale, applicando una riduzione di circa il 10% del prezzo di riferimento OMI per cattivo stato di manutenzione.**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione %	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Cantine hm 2,5	47,50	25%	12,00
Garage h. 2,30	16,50	100%	17,00
Annessi precari h. 1,80	27,50	25%	7,00
Appartamento p.t. h. 2,60	68,00	100%	68,00
Appartamento p.1° h. 2,50	64,00	100%	64,00
Resede	890 mq		28,00
Superficie commerciale totale mq 196,00			

20

Considerando quindi il suddetto valore a mq. e l'entità della superficie commerciale calcolata (SC), si ottiene il seguente valore:

<i>Valore dei beni</i>	<i>Sc (mq)</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
Appartamento di civile abitazione con garage e resede pertinenziale	196,00	850	166.600/00

Adeguamenti e correzioni di stima

1 - Stato d'uso e manutenzione

In base a tutte le considerazioni fatte in merito all'uso degli immobili e allo stato di conservazione dei beni rilevato durante l'ultimo sopralluogo, si ritiene di aver già considerato l'incidenza di tali fattori nel valore a mq di superficie commerciale considerato e negli oneri di regolarizzazione urbanistica di cui al punto seguente.

2 – Oneri di regolarizzazione urbanistica

Il costo totale per regolarizzare le difformità edilizie rilevate, così come descritto nella risposta al quesito 11, è pari a circa € 12.000/00, (comprensivo di sanzioni, oneri, diritti di segreteria e prestazioni dei tecnici abilitati per la presentazione delle varie pratiche edilizie al Comune e al Genio Civile.

3 – Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

In base a tutte le considerazioni fatte nella presente relazione, si ritiene opportuno quantificare un abbattimento forfettario per gli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti del bene, che comprenda anche i costi per l'adeguamento degli impianti. Tale abbattimento può essere valutato con il 10% del valore dei beni pignorati.

La riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è quindi pari a € 131.550/00-

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizio del bene venduto, valutato in una percentuale del 10% pari a € 166.600 x 10% a detrarre = € 16.660/00

ADEGUAMENTI E CORREZIONE ALLA STIMA	
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12.000/00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	16.660/00
Adeguamento catastale	1.800/00
TOTALE DETRAZIONI	30.460/00

Considerando il valore dei beni pignorati, così come precedentemente stimato e le detrazioni dovute agli adeguamenti e alle correzioni dalla stima sopra elencate, si giunge a determinare il più probabile valore di mercato del lotto:

Valore dei beni pignorati relativi al fabbricato con resede di pertinenza	€ 166.600/00
Detrazioni per correzioni e adeguamento	€ 30.460/00

Valore Lotto 2	€ 136.140/00
-----------------------	---------------------

Lotto 1 - Valore del terreno

Nel compendio è presente un terreno con possibilità edificatoria, verificandosi alcuni condizioni tra cui l'acquisto di volumetrie demolite da altri fabbricati, come perequazione; in base a quanto previsto dall'art. 32 delle NTA del Piano Operativo del Comune di Arezzo. Il terreno è posto nelle vicinanze, collegato al fabbricato da piccola stradella pedonale, attualmente adibito ad orto familiare. Al terreno si può accedere anche con ingresso carrabile dal parcheggio del fabbricato insistente nel foglio di mappa 93 particella 979 sub. 46, con servitù di passo attiva, come riportato al punto 1 della presente relazione. Attribuisco al terreno un valore di 20,00 €/mq.

Al valore complessivo del terreno si deve detrarre il costo per la compilazione e la presentazione della Successione integrativa compreso le tasse ipotecarie e catastali, per la particella mancante nella Successione di (***)DATO OSCURATO(***) individuata al momento della presentazione nel foglio di mappa 93 particella 979 sub. 1, a seguito di una variazione catastale presentata in data 10/08/2020 protocollo AR0037002 dove dal subalterno 1, derivavano i subalterni 52 e 53, quest'ultimo di proprietà di (***)DATO OSCURATO(***)).

Inoltre si deve detrarre il costo per la demolizione della capanna realizzata senza permesso, ma non sanabile in legno presente nel terreno, adoperata come rimessa attrezzi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appezamenti di terreno mq 1000.00 x € 20,00 =	€ 20.000/00
A detrarre costo successione	€ 1.500/00
A detrarre demolizione della capanna e deposito in discarica	€ 2.000/00

VALORE LOTTO 1	€ 16.500/00
-----------------------	--------------------

Risposta al quesito nr. 18 – Se l’immobile è pignorato solo pro quota:

I beni risultano pignorati per l’intera quota di 1/1 del diritto di proprietà. Si è quindi proceduto a formulare la stima valutando l’intera quota di proprietà-proprietà

Risposta al quesito nr. 19 – Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell’intero:

Il procedimento in oggetto non contempla pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto.

Risposta al quesito nr. 20 – Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

I beni oggetto di pignoramento anche se includono una porzione di immobile abusivo, rimane comunque sanabile come riportato al quesito nr. 11

TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE ALLE PARTI

Come richiesto dal G.E. nel Decreto di nomina dell’esperto, dopo aver predisposto la presente relazione di stima completandola con gli allegati necessari, il sottoscritto CTU provvede ad inviare tramite PEC (antonio.artini@geopec.it) copia del proprio elaborato di stima, compreso gli allegati:

- Al creditore precedente Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo (Avv. Chiara Fabbroni
- Al debitore (***)DATO OSCURATO(***) (all’indirizzo di posta elettronica Avv. Chiara Attala tramite PEC chiara.attala@avvocatiperugiapec.it
- All’Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena e Montepulciano Dott. Cipolli Matteo (indirizzo e-mail: perizie.ivg@gmail.com

Elenco allegati trasmessi con relazione

- 1 – Documentazione fotografica interna ed esterna del compendio pignorato.
- 2 – Planimetrie catastali, certificati catastali, estratto di mappa, degli immobili pignorati scaricate dall’Agenzia del Territorio di Arezzo
- 3 – Pratica di Condonò Edilizio nr. 24700 e 24701 presentata in data 24/12/1986 protocollo 71029, reperite all’Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo in data 30/05/2024
- 4 – Titolo di provenienza dei beni pignorati:
 - Atto Anna Magrini del 29/09/2020
 - Atto Notaio Giuseppe De Stefano del 14/11/2007.
- 5 – Nota di trascrizione reperita alla Conservatoria di Arezzo relativa alla successione di (***)DATO OSCURATO(***) dove si rileva la mancanza del terreno individuato nel foglio di mappa 93 particella 979 sub. 1 ora frazionata nei sub. 52 e 53, quest’ultimo intestato a (***)DATO OSCURATO(***)).
- 6 – Certificato contestuale di residenza e di Stato di Famiglia del Sig. (***)DATO OSCURATO(***) (Ufficio dell’Anagrafe e Stato Civile del Comune di Arezzo)
- 7 – Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Arezzo in data 04/07/2024, con estratti che individuano i vincoli derivanti dal Piano Operativo.
- 8 – Quotazioni immobiliari OMI - riferite all’anno 2024 1 semestre, sia per i fabbricati, sia per i terreni.
- 9 – Planimetria con individuazione dei lotti di vendita.
- 10 – Scheda Lotti
- 11 – Pianta Fabbricato

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e consegna la presente relazione di consulenza tecnica d’ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti.

Distinti Saluti

Laterina 15/01/2025

Geom. Artini Antonio

