

Rito: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)

Numero di Ruolo generale: 89/2024

Giudice: [REDACTED]

Parti: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED] con studio in [REDACTED] al numero [REDACTED].

Visto che con decreto del 01.08.2024 è stata nominata esperto per la valutazione degli immobili relativi alla procedura in epigrafe dal Sig. Giudice delle Esecuzioni [REDACTED] e la dichiarazione di accettazione dell'incarico e giuramento dell'esperto in data 13.08.2024 da parte del sottoscritto.

In qualità di esperto estimatore redigo i seguenti punti affidatemi:

Punto 1) Esaminare il fascicolo

È stato esaminare il fascicolo informatico dell'esecuzione immobiliare

Punto 2) Verificare completezza della documentazione

In ottemperanza al disposto dell'art. 567 c.p.c. agli atti del fascicolo è stato prodotto certificato delle iscrizioni e trascrizioni, relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Formano oggetto di stima i beni di cui alla nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobili RP 6923 del 22/05/2024 censiti:

CATASTO FABBRICATI Comune di Terranuova B.ni

- foglio 41 P.Ila 171 sub. 10 cat A/3
- foglio 41 P.Ila 171 sub. 1 cat C/6

per la quota di 1/1 della piena proprietà di [REDACTED]

- non sussiste la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari, in quanto il catastrale del sub 1 è erroneamente rappresentato
- sussiste la corrispondenza tra gli identificativi delle certificazioni catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento;
- il titolo di provenienza è l'allegato 10;
- ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento risulta trascritto atto pubblico di compravendita ai n. 5312/3920 in data 22 marzo 2002, notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 21 marzo 2002, Rep. 1895 racc. 436,

a favore di

[REDACTED] nata a [REDACTED],

proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni;

e contro

[REDACTED],

proprietà per 1/2 in regime di bene personale;

[REDACTED],

proprietà per 1/2 in regime di bene personale

Nel ventennio antecedente la trascrizione del verbale di pignoramento non risultano passaggi di proprietà per successione.

Punto 3) Descrizione dell'immobile

Il primo sopralluogo all'unità immobiliari sopra identificate è stato eseguito in data alla presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie il 15 ottobre 2024 senza accedere ai locali e del 22 ottobre 2024 accedendo ai locali alla presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie il [REDACTED] Referente dell'Istituto gestioni e servizi ausiliari - IGV per i tribunali di Arezzo e di Siena. Si evidenzia che tra gli elaborati catastali non esiste l'elaborato planimetrico.

L'edificio, in cui si trova il bene oggetto di perizia si trova all'interno di un edificio condominiale costruito dall'Istituto autonomo delle case popolari di Arezzo su progetto dall'██████████ con rilascio del Comune di Terranuova Bracciolini nr 82 del 21/12/1964 e riconosciuta catastalmente foglio 41 P.IIa 171 (allegato 1).

L'edificio condominiale è composto dal piano terra adibito a rimesse a cui si accede dalla unica scala condominiale senza ascensore e dall'esterno da area comune, da un piano primo con due unità abitative, un piano secondo con due unità abitative ed un piano terzo con l'appartamento oggetto di stima. All'edificio si accede tramite un cancello pedonale che si affaccia su Via Tevere che permette di accedere ad un'area comune recintata che circonda l'intero edificio.

Esternamente l'immobile è intonacato, a meno di una fascia a piano terra di circa 150 cm in mattoncini faccia vista che circonda l'intero palazzo, in uno stato fatiscente con parti di intonaco mancate e necessita di manutenzione. Il manto di copertura del tetto in marsigliesi necessita di manutenzione. Nella facciata principale e retro sono presenti delle terrazze ad uso privato con balaustre filiformi in ferro in forte stato di degrado. Il portone di ingresso all'immobile in legno ed aggetta sulla scala a cui si accede dopo aver salito 5 gradini rispetto al piano di campagna o piano terra, della scala condominiale tramite un disimpegno a comune si può accedere alle varie cantine/rimesse al piano terra o salire agli appartamenti ai piani superiori. Non esiste un condominio di fatto e quindi eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni.

Il bene oggetto di perizia è sito nel Comune di Terranuova Bracciolini all'indirizzo: Via Tevere, 4, 52028 Terranuova Bracciolini (AR) (geolocalizzata Google Maps 43.549347797545565, 11.58792824494184) è composta da un appartamento al piano terzo, a cui si accede dall'unica scala condominiale ed una rimessa a piano terra, a cui si accede dalla stessa scala condominiale e da un marciapiede in area comune.

L'abitazione, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'esecutata è riconosciuta catastalmente foglio 41 P.IIa 171 sub. 10 cat A/3 (allegato 2-3) è al piano terzo con un'altezza interna di 300 cm ed è composta da:

ingresso, a cui si accede con portone blindato di tipo economico, che funge anche da disimpegno senza finestre

una cucina abitabile che funge anche da zona pranzo da cui si può accedere tramite un finestrone alla terrazza che aggetta sul retro dell'edificio

un soggiorno da cui si può accedere tramite un finestrone alla terrazza che aggetta sul fronte dell'edificio che affaccia su Via Tevere

una cameretta da letto con finestrone e terrazzo su retro dell'edificio e armadio guardaroba senza porta

una camera da letto matrimoniale con finestrone e terrazzo sul fronte dell'edificio

un bagno con finestrella a vasistas con doccia chiusa, bidet, wc e lavandino, dallo stesso, tramite una porticina, si può accedere al sotto tetto allo stato grezzo del lato a Est dell'immobile che viene usato come lavanderia temporanea

un ripostiglio con finestrella a vasistas

La pavimentazione è in ceramica e parquet economici. Gli infissi interni sono di tipo economico e le finestre esterne sono in legno con vetro doppio e guarnizione semplice.

L'appartamento è completamente arredato. L'appartamento è provvisto degli impianti ordinari ed attivi ed è apparso versare in condizioni di conservazione normali.

L'appartamento è riscaldato con due stufe a biomasse ed una pompa di calore invertibile. I contabilizzatori delle utenze sono ben riconoscibili e si trovano nel vano scala condominiale.

La rimessa a piano terreno, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'esecutata, è riconosciuta catastalmente foglio 41 P.IIa 171 sub. 1 cat C/6 (allegato 4-5) è composta da:

una piccola cantina, a cui si accede dal corridoio interno, ad uso rimessa materiali, con porta in legno con chiave e una piccola finestra che dà su fronte dell'edificio

un locale rimessa, attualmente adibito a taverna, con piccolo bagno e cucina, a cui si accede sia dal corridoio interno che dall'esterno.

Entrambi hanno un'altezza interna di 190 cm, sono provvisti degli impianti base ed attivi e versano in condizioni di conservazione mediocri.

Fanno parte del bene come citato nell'atto di provenienza rep. nr. 1895 racc. nr. 436 del 21.03.2002 come cito "e comprende i relativi diritti, accessori, pertinenze e servitù attive e passive ove esistenti; nonché le relative proporzionali quote di comproprietà sulle parti di ragione condominiale dell'intero stabile."

Punto 4) Accertare la conformità

Per quanto sopra, vi è corrispondenza tra i dati verbale pignoramento e identificazione visure catastali del bene oggetto di perizia che è giustamente all'indirizzo: Via Tevere, 4, 52028 Terranuova Bracciolini (AR)

Per quanto sopra, vi è corrispondenza tra i dati verbale pignoramento e identificazione visure catastali per l'abitazione riconosciuta catastalmente foglio 41 P.IIa 171 sub. 10 cat A/3 (allegato 2-3) è al piano terzo, che confina al piano inferiore con i sub 8 e 9 del piano secondo e superiormente con la soffitta morta, nel fronte confina con Via Tevere, mentre lateralmente confina ad est e ad ovest con il sottotetto di dubbia proprietà. I dati indicati in pignoramento consentono la sua univoca identificazione anche se l'elaborato planimetrico è da aggiornare in quanto presente anche il sub 1.

Non vi è corrispondenza tra i dati verbale pignoramento e identificazione visure catastali per il piano terra riconosciuto catastalmente foglio 41 P.IIa 171 sub. 1 cat C/6 (allegato 4-5) in quanto i dati indicati in pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione, in particolare non esistendo l'elaborato planimetrico che definisce la collocazione dei vari subalterni in cartografia e visto che durante il primo sopralluogo alla presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie e dell'esecutata, i locali visitati sono in parte diversi da quelli riportata nell'elaborato planimetrico catastale che identifica l'oggetto di pignoramento il sub 1, tra l'altro la planimetria del sub 1 e 10 coincidono erroneamente. Nello specifico la cantinetta visionata nel sopralluogo e quella definita nell'elaborato riconosciuto come allegato 6.

Punto 5) Aggiornamento del catasto

Viste le difformità riscontrate sulle planimetrie del foglio 41 P.IIa 171 sub. 1 cat C/6 e del foglio 41 P.IIa 171 sub. 10 cat A/3 non richiede le necessarie variazioni per l'aggiornamento del bene ed alla predisposizione di nuovi elaborati, in quanto la non conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali dell'immobile, sono tali da non influire sul calcolo della rendita catastale da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa, giusto il disposto dell'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 e le indicazioni della Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010, inoltre il Consiglio Nazionale del Notariato con studio 1-2011/E dell'11 marzo 2011 a firma di [REDACTED] ha escluso l'applicabilità alle vendite coattive della normativa in materia di conformità dei dati catastali di cui all'articolo 29 legge n. 52 del 27/2/1985, come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010 n. 122.

Punto 6) Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai n. 12304/2319 in data 10/07/2009, a seguito di atto notarile pubblico notaio [REDACTED] di San Giovanni Valdarno (AR) del 08/07/2009, Rep. 1088/814 - Importo totale € 250.000,00 – Importo Capitale € 125.000,00 - durata 20 anni, a favore di:

– [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà

e contro:

– [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni; debitore non datore di ipoteca:

[REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED];

IMMOBILI

CATASTO FABBRICATI Comune di Terranuova Bracciolini

- foglio 41 P.IIa 171 sub. 10
- foglio 41 P.IIa 171 sub. 1

annotata ai nn. 11952/1882 in data 10 agosto 2016, derivante da atto pubblico per notaio [REDACTED] del 29 luglio 2016 rep. 4407/3457, a favore della [REDACTED] con sede Roma codice fiscale [REDACTED].

Surroga ai sensi dell'articolo 120-quater del d-lgs 385/1993

TRASCRIZIONI

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto ai nn.8817/6923 in data 22 maggio 2024, a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale Di Arezzo del 23 aprile 2024, Rep. 1145,

a favore di:

– [REDACTED] sede [REDACTED] (), C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

e contro:

– [REDACTED] nata a [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Punto 7) Vincoli o oneri

Nessuno. L'immobile non ha un condominio formalmente costituito e non sono venute a conoscenza di oneri di natura condominiale né di importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, né di eventuali spese straordinarie già

deliberate o altre eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Nell'atto di provenienza rep. nr. 1895 racc. nr. 436 del 21.03.2002 vengono citate *"e comprende i relativi diritti, accessori, pertinenze e servitù attive e passive ove esistenti; nonché le relative proporzionali quote di comproprietà sulle parti di ragione condominiale dell'intero stabile."*

Punto 8) Diritti demaniali

Nessuno. Nell'atto, da me recuperato presso l'archivio notarile di Arezzo, repertorio nr. 1895 raccolta nr. 436 del 21.03.2002 e trascritta presso la conservatoria di Arezzo in data 22.03.2002 RG nr 5312 RP nr 3920, redatto dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] per la compravendita dell'immobile soggetto a perizia, non si evidenziano informazioni se l'immobile pignorato sia interessato da Convenzione o se sia stata stipulata o meno un Atto Unilaterale per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare, anche se nell'accesso atti da me eseguito con istanza risulta costruito dall'Istituto autonomo delle case popolari di Arezzo.

Punto 9) Strumenti urbanistici

Nel Regolamento Urbanistico del C fa parte del Centro abitato ma è esterno al centro storico e prevede per le aree oggetto di valutazione l'Art. 23 LE SOTTOZONE "B3" i terreni che insistono nella particella sono graffiati con l'edificato e fanno parte del catasto urbano e non necessitano di certificato di destinazione urbanistica;

Punto 10) Conformità urbanistica

Il bene non è conforme alle autorizzazioni o concessioni amministrative depositate al Comune di Terranuova Bracciolini e non risulta l'esistenza di dichiarazione di agibilità.

Visto l'accesso atti, da me eseguito con istanza dell'accesso documentale eseguita in data 05.11.2024 presso il comune di Terranuova Bracciolini, è stata recuperata dall'archivista del comune solo la pratica 82/1964 presentato dall'Istituto autonomo delle case popolari di Arezzo su progetto dall'Ing. [REDACTED] con rilascio del Comune di Terranuova Bracciolini nr 82 del 21/12/1964, e subito sono emerse varie difformità tra il progetto depositato e lo stato dei luoghi.

Di seguito si dettagliano le tipologie di abusi riscontrati rispetto al progetto depositato in ragione dell'appartamento al piano terzo (sub 10):

- nel progetto si parla di piano secondo, ma è chiaramente una valutazione sbagliata in quanto l'edificio non ha un piano seminterrato ma il primo piano utile è a piano terra e quindi l'appartamento risulta al piano terzo;
- sul fronte retro modifica una finestra di progetto non è stata costruita sicuramente in fase realizzativa quindi si può imputare come difformità imputabile ai sensi dell'art. 34-bis Tolleranze costruttive del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate nel corso di precedenti segnalazioni edilizie ovvero e non costituendo violazioni edilizie;
- il bagno tra le camere è stato trasformato in ripostigli e guardaroba con la costruzione di un muro di divisione e tramite apertura di una porta sulla parete della cameretta, la data dell'abuso non è valutabile, essendo modifiche interne sono sicuramente sanabili ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- nel ripostiglio è stata aperta una finestrella a vasistas costruita sicuramente in fase realizzativa quindi si può imputare come difformità imputabile ai sensi dell'art. 34-bis Tolleranze costruttive del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate nel corso di precedenti segnalazioni edilizie ovvero e non costituendo violazioni edilizie;
- il bagno è stato ampliato verso il soggiorno con la creazione di una doccia con la costruzione di un muretto e l'apertura di una porta, essendo modifiche interne sono sicuramente sanabili ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- nella cucina non è stata costruita una parete che divideva la zona pranzo dal cucinotto creando uno spazio aperto, dall'analisi della pavimentazione e del soffitto si ipotizza che l'opera risale alla costruzione dell'immobile, in ogni caso essendo modifiche interne sono sicuramente sanabili ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- non è segnalato l'accesso alla soffitta che risulta come difformità imputabile ai sensi dell'art. 34-bis Tolleranze costruttive del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate nel corso di precedenti segnalazioni edilizie ovvero e non costituendo violazioni edilizie;
- nella facciata verso Via Tevere sono presenti due monconi di muratura in aggetto dalla stessa non rappresentati nell'elaborati in archivio ma le difformità sono chiaramente imputabile ai sensi dell'art. 34-bis Tolleranze costruttive del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate nel corso di precedenti segnalazioni edilizie ovvero e non costituendo violazioni edilizie;
- l'aumento di altezza interno va valutato a livello condominiale le altezze dell'edificio in quanto nella sezione i piani sono quotati di 290 cm e in realtà al piano terzo risulta un'altezza utile di 300 cm, in questa fase non è valutabile se esiste un aumento di volume dell'edificio, si ritiene che possa rientrare come difformità imputabile ai sensi

dell'art. 34-bis Tolleranze costruttive del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Di seguito si dettagliano le tipologie di abusi riscontrati rispetto al progetto depositato in ragione del piano terra (sub 1):

- nel progetto si parla di piano seminterrato, ma è chiaramente una valutazione sbagliata in quanto l'edificio non ha un piano seminterrato ma il primo piano utile è a piano terra;
- nella la parete divisoria con la cantina limitrofa si trova in posizione diversa dal progetto ma è sicuramente una mancata variante finale e si può imputare come difformità imputabile ai sensi dell'art. 34-bis Tolleranze costruttive del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate nel corso di precedenti segnalazioni edilizie ovvero e non costituendo violazioni edilizie;
- nella rimessa è stato creato un piccolo Wc, non è facile definire la data dell'abuso ma è sicuramente imputabile dopo il 2002, in ogni caso essendo modifiche interne sono sicuramente sanabili ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- la cantinetta non presenta difformità, si evidenzia che però a livello catastale non corrisponde l'ubicazione della stessa in planimetria.

Le difformità riscontrate sono sanabili in base alla normativa vigente Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tramite sanatoria edilizia ai sensi dell'art 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Nel caso di specie, tra stato attuale e quello di progetto di cui ai titoli edilizi approvati, l'aumento di valore venale dell'immobile è paragonabile a zero in quanto con c'è aumento di superficie e volume, quindi ai sensi dell'art 36 bis comma 5 lettera b del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Quindi il rilascio del permesso o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Dato che la sanzione sarà determinata prima dall'AE e poi dal responsabile del procedimento del Comune di Terranuova Bracciolini, visto che non essendoci aumento di volume e superficie, si ipotizza una sanzione minima ai sensi dell'art. 209 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 di 1.000,00 €

Punto 11) Attestazione di prestazione energetica degli edifici

Come allegato 7 ho predisposto APE ape_866472_080325_1741457601_8845 - attestazione di prestazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 e successive modifiche ed ho depositarla presso il portale Siert la stessa, allego ricevuta RIAPE_20250308_8845_1741457762 come allegato 8;

Punto 12) Libero o occupato

L'immobile è occupato dall'esecutato e la sua famiglia.

Punto 13) Certificato di stato di famiglia

Allegato 9 - Certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini in data 07.03.2025

Punto 14) Caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico

Ad una analisi visiva e non avendo recuperato all'archivio edilizio comunale documentazione comprovante le conformità degli impianti, si valuta che gli stessi sono funzionanti ma dovranno essere messi a norma vigente.

Punto 15) Nr lotti

Il bene è chiaramente non frazionabile in quanto il piano terra è evidentemente collegato all'appartamento.

Punto 16) Valore di mercato dell'immobile

PREMESSA

In funzione dello scopo per il quale è richiesta la stima, il giudizio di valore è formulato attraverso il criterio o aspetto economico a "valore di mercato" e, in ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene, il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach) per il quale sono da considerare le compravendite di immobili simili e sostitutivi con i relativi dati di mercato, oltre ai listini ed alle offerte, opportunamente ridotte in quanto richieste di soggetti venditori.

INDAGINE DI MERCATO

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

L'immobile in valutazione è soggetto ad un mercato di concorrenza monopolistica che, per gli edifici usati, si manifesta laddove l'offerente può esercitare un potere discrezionale sul prezzo legato alla spontanea differenziazione degli immobili di una zona, ma subisce la concorrenza di altri soggetti che offrono le loro proprietà.

Poiché l'attività estimativa non è espressione del valore intrinseco di un bene economico bensì quantificazione monetaria di una relazione che si esplicita nella reciproca utilità che deriva ai soggetti economici in causa, rappresentati da chi domanda e da chi offre, la stima si fonda sulla ricostruzione dei comportamenti finalizzati a detto scopo e sullo studio di come questi sono condizionati dalle dinamiche del mercato immobiliare in funzione:

- della libertà o meno di offrire o domandare;
- del potere di influire sulla determinazione del prezzo;
- del possesso delle informazioni.

La elaborazione del procedimento di stima per comparazione è stata sviluppata con comparabili in maggior grado simili a quello in stima; altri dati ed informazioni sono stati utilizzati per indagare il livello di prezzo del segmento di mercato e vagliare la congruità del valore restituito, compreso uno sguardo, pur se forniscono indicazioni di valore di larga massima, alle quotazioni OMI della Banca Dati della Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO

Per sviluppare il processo di formulazione del giudizio di valore sono stati rilevati beni comparabili di prezzo noto e recente contrattazione, al più simili con quello oggetto della procedura ablativa, in un arco temporale che va da gennaio 2021 a novembre 2024, dalla Banca Dati dei Valori Immobiliari Dichiarati della Agenzia delle Entrate, i seguenti atti di compravendita.

Banca Dati dei Valori Immobiliari Dichiarati della Agenzia delle Entrate

Residenziale - Aprile 2023 - Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: 105.000 €

Zona OMI: B1 Immobile: RES A02 123 mq

Residenziale - Marzo 2023 - Numero immobili: 1 - Corrispettivo dichiarato: 47.000 €

Zona OMI: B1 Immobile: RES A03 62 mq

Residenziale - Marzo 2023 - Numero immobili: 2 - Corrispettivo dichiarato: 147.500 €

Zona OMI: B1 Immobile: PER C06 12 mq e RES A03 101 mq

Residenziale - Aprile 2023 - Numero immobili: 3 - Corrispettivo dichiarato: 62.000 €

Zona OMI: B1 Immobile: PER C06 25 mq e RES A03 76 mq

Residenziale - Gennaio 2021 - Numero immobili: 2 - Corrispettivo dichiarato: 130.000 €

Zona OMI: B1 Immobile: PER C06 9 mq e RES A02 6 vani

Residenziale - Giugno 2021 - Numero immobili: 2 - Corrispettivo dichiarato: 127.000 €

Zona OMI: B1 Immobile: PER C06 12 mq e RES A02 132 mq

Residenziale - Febbraio 2021 - Numero immobili: 2 - Corrispettivo dichiarato: 150.000 €

Zona OMI: B1 Immobile: PER C06 16 mq e RES A03 5 vani

Residenziale - Gennaio 2023 - Numero immobili: 2 - Corrispettivo dichiarato: 185.000 €

Zona OMI: B1 Immobile: PER C06 18 mq e Zona OMI: B1 Immobile: RES A02 106 mq

Osservatorio mercato immobiliare

Valori OMI 2024/1 del Comune TERRANUOVA BRACCIOLINI nella Zona OMI B1/Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE

Tipologia edilizia	Stato	Min	Medio	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1.025	1.150
Box	Normale	800	975	1.150
Magazzini	Normale	560	700	840

Valori medi reperiti da siti vendita immobiliare

In aggiunta sono state indagate le offerte di mercato tramite immobiliari del loco l'analisi dei siti di settore come Immobiliare.it e idealista.it Casa.it e Subito.it, c'è una vasta scelta di fabbricati residenziali di recupero offerti ad un prezzo che non supera € 1.250,00/mq, in zone residenziali di maggior pregio nel centro abitato.

Nella determinazione del valore di stima, ho proceduto al calcolo della superficie dell'immobile:

PIANO TERZO - ABITAZIONE	
cucina	17,80 mq
soggiorno	14,80 mq
bagno	3,80 mq
disimpegno	8,50 mq
cameretta	12,00 mq
guardaroba	4,80 mq
ripostiglio	1,90 mq
camera	14,80 mq
superficie netta	78,40 mq
superficie lorda	95,80 mq
PIANO TERRA - RIMESSA	
taverna	19,60 mq
cantina	5,50 mq
Superficie virtuale	108,35 Mq

Per il calcolo della superficie virtuale si è preso la superficie lorda del residenziale e il 50% della superficie accessoria della rimessa.

Dalle considerazioni che precedono, avute presenti caratteristiche ed epoca di costruzione dell'immobile oggetto di stima, la disponibilità a pagare per tipologie di fabbricato simili presi a comparazione, oltre alla constatazione che quello indagato è un mercato poco attivo sia sul mercato residenziale, il più probabile valore di mercato per la piena proprietà, libero nella disponibilità, privo di vincoli e ipoteche, è stimato congruo in:

Abitazione e rimessa

Calcolo del valore mq. $108,35 \times 960,00 \text{ €/mq}$ il più probabile valore di mercato per la piena proprietà, libero nella disponibilità, privo di vincoli e ipoteche di € 104.016,00 per la quota di 1/1 della piena proprietà

Il valore di mercato stimato è ridotto in ragione della assenza, nella vendita, di garanzia per vizi, accertata la presenza di abusi edilizi sanabili, con l'applicazione di una sanzione determinata ai sensi dell'art. 209 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e ai sensi dell'art 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Tale procedura, tuttavia, produce gli effetti di legittimazione delle opere oggetto di applicazione di sanzione.

Spese a detrarre

Sanzione art. n. 209 L.R. 65/2014 Toscana per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso costruire e ai sensi dell'art 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.	€ 1.000,00
Aggiornamenti planimetrie catastali compreso spese per bolli e diritti	€ 2.500,00
Onorari professionali per pratica edilizia e aggiornamenti catastali, stimati in circa	€ 6.000,00
Totale	€ 9.500,00

quindi il valore decurtato dalle spese € 104.016,00 – € 9.500,00 = € 94.516,00 valore detratte le spese

Per il calcolo si prevede di optare per una correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute con previste;

quindi al valore detratte le spese si decurta il 15% di € 94.516,00 che equivale a € 14.177,40 il valore di vendita coattiva per la quota, pignorata, di 1/1 della piena proprietà, è di € 94.516,00 - € 14.177,40 = € 80.338,60 che si può arrotondare, **valore di mercato per la quota di 1/1 della piena proprietà € 80.500,00**

Punto 17) Mancante nell'elenco

Mancante nell'elenco

Punto 18) Pignoramento pro-quota

Il fabbricato non è pignorato pro-quota

Punto 19) Pignoramento della nuda proprietà o solo usufrutto

Gli immobili non sono pignorati per il diritto di nuda proprietà o usufrutto.

Punto 20) Immobili abusivi e non sanabili

Il fabbricato è sanabile con l'applicazione di una sanzione determinata ai sensi dell'art. 209 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e ai sensi dell'art 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Documentazione allegata

- allegato 1 – Estratto di mappa catastale
- allegato 2 – Planimetria catastale Foglio 41 Particella 171 Subalterno 10
- allegato 3 – Visura catastale Foglio 41 Particella 171 Subalterno 10
- allegato 4 - Planimetria catastale Foglio 41 Particella 171 Subalterno 1
- allegato 5 - Visura catastale Foglio 41 Particella 171 Subalterno 1
- allegato 6 – Schema grafico errori piano terra e terzo
- allegato 7 - Attestazione di prestazione energetica degli edifici
- allegato 8 – Ricevuta portale Siert
- allegato 9 - Certificato di stato di famiglia
- allegato 10 - Atto di provenienza - Notaro R. REP. 1895
- allegato 11 – Documentazione fotografica
- allegato 12 – Ispezione ipotecaria

AREZZO, 08 marzo 2025

L'ESPERTO

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa