

PERIZIA

Oggetto: **TRIBUNALE DI AREZZO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Pratica n. R.G.E. 92 / 2025

Promossa da PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.

Contro [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. TURTUTTO Andrea

RELAZIONE TECNICA E VALUTAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

.....

L'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott. TURTURRO Andrea, in data 16 luglio 2025, nominava lo scrivente, Geom. TIZZANINI Lorenzo, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della provincia Arezzo con il n. 1561, esperto per la valutazione dei beni pignorati nella esecuzione immobiliare promossa da PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.

In data 24 luglio 2025, lo scrivente ha sottoscritto ed inviato all'ufficio del tribunale tramite comunicazione di posta elettronica certificata la dichiarazione di accettazione dell'incarico conferitogli.

In data 01 agosto 2025, lo scrivente ha inviato richiesta di ricevimento Atti per mezzo di posta certificata all'Agenzia delle Entrate di Arezzo protocollata al n. 68203 del 01.08.2025 riferita al ricevimento di eventuali atti di locazione, comodati etc...riguardanti i beni oggetto della presente.

Certificazione di cui all'allegato A.

In data 19 settembre 2025, lo scrivente ha inviato con comunicazione di posta certificata prot. 13248 del 19.09.2025 al Comune di Anghiari, richiesta di CDU ed Aree Percorse dal Fuoco. In data 25.09.2025 il Comune di Anghiari a mezzo posta elettronica mi ha trasmetto la certificazione richiesta.

Certificazione di cui all'allegato B.

In data 07 ottobre 2025, lo scrivente alla presenza del Dott. Matteo Cipolli, referente per conto dell'istituto vendite giudiziarie Tribunale di Arezzo e Siena si è recato sui luoghi oggetto di esecuzione immobiliare, ha potuto effettuare il sopralluogo dei beni, espletando generiche operazioni di rilievo quali presa conoscenza dei luoghi, visione degli stessi e rilievo fotografico.

In data 08 ottobre 2025, lo scrivente ha inviato richiesta di sollecito di ricevimento Atti per mezzo di posta certificata all'Agenzia delle Entrate di Arezzo protocollata al n. 85377 del 08.10.2025 riferita al ricevimento di eventuali atti di locazione, comodati etc...riguardanti i beni oggetto della presente, in data 16.10.2025 ho ricevuto risposta dall'Agenzia.

Certificazione di cui all'allegato C.



In data 08 Ottobre 2025, lo scrivente ha inviato tramite a-mail richiesta di ricevimento Atti Notarili riguardanti i beni in questione all'Archivio Notarile di Arezzo, in data 17.10.2025 ho ricevuto gli Atti Notarili richiesti.

Certificazione di cui all'allegato D.

A questo punto, dopo le necessarie ricerche presso i pubblici uffici pubblici quali Agenzia delle Entrate ed ufficio Urbanistica del Comune di Anghiari e presso studi Notarili, ed avendo effettuato il sopralluogo ed espletato le necessarie generali operazioni di rilievo dei beni pignorati sono in grado di relazionare quanto segue e rispondere ai quesiti del Giudice.

QUESITI

- 1- *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex-art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

Risposta quesito n.1:

Dall'esame della documentazione prodotta in atti, costituita dal certificato ipo-catastale redatto dal Notaio Tiecco Niccolò, dalle visure catastali e mappe catastali, si evince la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Certificazione di cui all'allegato E.

- 2- *Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

Risposta quesito n. 2:

Lo scrivente in data 19.09.2025 con prot. T26536/2025 ed in data 08.10.2025 con prot. T54208/2025 ha acquisito mediante il portale dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (Catasto) le planimetrie catastali (estratto di Mappa) delle aree pignorate che vengono allegate alla presente così come la visura catastale completa a nome della ditta esecutata.

Certificazione di cui all'allegato F.

Lo scrivente fa presente che i beni oggetto di pignoramento sono terreni e di fatto non soggetti a titoli edilizi e/o progetti urbanistico/edilizi. Essendo oltretutto privi di costruzioni al loro interno.

La provenienza alla parte debitrice degli immobili pignorati deriva da acquisto mediante i seguenti Atti Notarili stipulati dal Notaio Marco Fanfani e precisamente:

- Atto Notaio Fanfani Marco rep. 51317 del 17.12.1999 trascritto in data 27.12.1999 ai nn. reg. part. 13564 e reg. gen. 21432.

- Atto Notaio Fanfani Marco rep. 49421 del 24.06.1999 trascritto in data 06.07.1999 ai nn. reg. part. 7324 e reg. gen. 11319 nonchè atto di rettifica per integrazione particelle rep. n. 54860 del 08.08.2000 trascritto in data 07.09.2000 ai nn. registro part. 9695 e reg.gen. 14214.

Certificazione di cui all'allegato G.

- 3- *Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;*

Risposta quesito n. 3:

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni risultanti dalla documentazione in atti:

- Nota di Trascrizione – (Atto Notarile Pubblico) n. Reg. gen. 6900 Reg. part. 4786 del 16.05.1989
- Nota di Trascrizione – (Atto Giudiziario) n. Reg. gen. 2664 Reg. part. 1773 del 16.02.05.1989
- Nota di Trascrizione – (Atto Notarile Pubblico) n. Reg. gen. 11320 Reg. part. 7325 del 06.07.1999
- Nota di Trascrizione – (Atto Pubblico Amministrativo) n. Reg. gen. 7575 Reg. part. 5259 del 02.06.1989
- Nota di Trascrizione – (Atto Notarile Pubblico) n. Reg. gen. 21432 Reg. part. 13564 del 27.12.1999
- Nota di Trascrizione – (Atto Notarile Pubblico) n. Reg. gen. 7405 Reg. part. 5161 del 09.06.1993
- Nota di Trascrizione – (Atto Notarile Pubblico) n. Reg. gen. 9606 Reg. part. 6740 del 15.07.1998
- Nota di Trascrizione – (Atto Notarile Pubblico) n. Reg. gen. 11319 Reg. part. 7324 del 06.07.1999
- Nota di Trascrizione – (Atto Giudiziario) n. Reg. gen. 2749 Reg. part. 1922 del 02.03.2016
- Nota di Trascrizione – (Atto Notarile Pubblico) n. Reg. gen. 24528 Reg. part. 15724 del 28.12.2005
- Nota di Trascrizione – (Atto Giudiziario) n. Reg. gen. 5896 Reg. part. 723 del 07.05.2015
- Nota di Trascrizione – (Domanda Giudiziale) n. Reg. gen. 4510 Reg. part. 3030 del 29.03.2017
- Nota di Trascrizione – (Atto Giudiziario) n. Reg. gen. 11520 Reg. part. 8657 del 02.07.2025 - Atto di Pignoramento Immobiliare – Tribunale di Arezzo.

Sulle aree in cui sono ubicati i beni pignorati non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, altri gravami, convenzioni pesi o limitazioni d'uso.

- 4- *Accerti l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia*

ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

I terreni in questione non sono oggetto di vincoli ed oneri condominiali. Non vi è regolamento condominiale e quindi nessuna spesa ad esso riferito, così come nessuna spesa fissa di gestione o di manutenzione.

Non risulta nessun procedimento giudiziario in corso relativo ai beni pignorati.

- 5- *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Risposta quesito n. 5:

Non risultano diritti demaniali o usi civici. I beni pignorati non sono gravati da censo o livello. Il diritto sui beni pignorati è di piena proprietà. Si rinviene la presenza di consorzio idraulico di III cat del fiume Tevere con sede in Sansepolcro proprietario della viabilità circostante l'appezzamento in questione.

- 6- *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:*

- a) *L'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II)*
- b) *La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile;*
più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - _ le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso)*
 - _ gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
 - _ gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritti d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge etc.);**per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
 - _ le iscrizioni;*
 - _ i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
 - _ le difformità urbanistico-catastali;*

Risposta quesito n. 6:

Le formalità e gli altri vincoli esistenti sul bene sono elencati in risposta al punto n. 3 che precede.

Non risultano vincoli o oneri non opponibili all'acquirente.

I costi necessari alla cancellazione delle formalità esistenti sui beni pignorati sono i seguenti:

- Cancellazione Pignoramento n. Reg. gen. 11520 Reg. part. 8657 del 02.07.2025 - Atto di Pignoramento Immobiliare – Tribunale di Arezzo. I costi fissi risultanti da ricerche effettuate dallo scrivente per la cancellazione del pignoramento in questione risultano circa 400 euro.

Non risultano vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

- 7- *Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;*

Risposta quesito n. 7:

Gli immobili pignorati oggetto della presente sono terreni agricoli ubicati in Comune di Anghiari in località Motina per una estensione complessiva di HA 12.99.50

I terreni sono costituiti da due appezzamenti non distanti tra di loro e precisamente:

– Appezamento di terreno sito nel foglio catastale n. 20 del Comune di Anghiari costituito dalle p.lle 170 – 60 – 61 – 62 – 63 ubicate tra il fosso di Rimaggio ed il fiume Tevere bene collegato prima da strada pubblica e poi da strada di proprietà del “consorzio idraulico di III cat del fiume Tevere con sede in Sansepolcro” (p.lle 64 e 65), alla viabilità pubblica e distante circa 5 km dal paese di Anghiari.

Il compendio è classificato in gran parte come seminativo arborato, presenta al suo interno un'area da subito coltivabile (p.lla 61), un'area attualmente invasa da arbusti e pertanto non subito utilizzabile ai fini agrari con dei ciglioni in terra probabilmente realizzati a protezione delle aree oggetto in passato di semina e dei sentieri in parte pedonali ed in parte “carrabili” che collegano i vari appezzamenti. All'interno del compendio in oggetto merita particolare attenzione la presenza di una “lago” che occupa pressochè la totalità della p.lla 63 (ha 5 are 32 ca 50), tale superficie attualmente considerabile un vero e proprio lago è accessibile facilmente e probabilmente utilizzata a scopo irriguo visto che in sede di sopralluogo sono stati rinvenuti in sito apparecchiature e tubazioni riferite al pompaggio e “trasporto” dell'acqua prelevata anche verso altri appezzamenti limitrofi. Lo scrivente dal sopralluogo eseguito non è riuscito ad individuare l'epoca in cui il terreno, attualmente “lago” è divenuto tale ma da indagine fotogrammetrica risulta che già nel 1988 ampia superficie dell'appezzamento in oggetto era costituita da acqua poi ridotta dall'anno 1996 probabilmente a seguito di attività estrattive e successivamente di nuovo ridotta nell'anno 2016 all'attuale superficie.

– Appezamento di terreno sito nel foglio catastale n. 12 del Comune di Anghiari costituito dalle p.lle 17 - 18 ubicate tra la viabilità pubblica (Via di Sigliano) ed il fiume Tevere. Terreno in aderenza alla citata viabilità pubblica in parte utilizzato come area di sosta ed in parte costituito da scarpata che dalla viabilità scende verso il fiume Tevere.

Il tutto riportato nella documentazione fotografica di cui all'allegato I.

- 8- *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- *Se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - *Se i dati indicati nel pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*

Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta quesito n. 8:

Esaminato l'atto di pignoramento lo stesso, seppur privo di descrizione riporta i dati catastali corretti relativi ai terreni in questione.

9- *Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

Risposta quesito n. 9:

Dopo esame dei documenti catastali, quali visure ed estratti di mappa si è accertata la conformità tra gli atti depositati in catasto e lo stato dei luoghi e pertanto non si rende necessario eseguire nessuna variazione catastale. Lo scrivente si permette far presente che sulla p.lla 63 del foglio n. 20 del Comune di Anghiari vi è ubicato ampio lago ma che lo stesso ritiene non censibile e pertanto non vi è necessità di apportare variazioni catastali.

10- *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

Risposta quesito n. 10:

Trattandosi di terreni privi di edifici l'utilizzazione degli stessi risulta bene evidenziata nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Anghiari n. 67 del 24.09.2025.

Certificazione di cui all'allegato H.

11- *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 20001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*

Risposta quesito n. 11:

Trattandosi di terreni privi di edifici gli stessi sono esenti da conformità urbanistiche.

12- Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notifica dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriali presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

Risposta quesito n. 12:

I beni pignorati sono in possesso della ditta esecutata. Si evince dallo stato dei luoghi l'utilizzo dell'acqua presente sul terreno "lago" mediante pompa e macchinari accessori necessari ubicati sul bordo dello stesso nonché tubazioni ad uso irriguo presenti sullo stesso. Non sono state rintracciate dal presente tecnico incaricato notizie su diritti di attingimento negli atti di provenienza degli immobili.

13- Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Risposta quesito n. 13:

Per i beni in oggetto non si presenta tale fatti specie.

14- Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è trascritto in favore del coniuge assegnatario);

Risposta quesito n. 14:

Per i beni in oggetto non si presenta tale fattispecie.

15- *Precisi le caratteristiche degli impianti, elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

Risposta quesito n. 15:

Per i beni in oggetto non si presenta tale fattispecie.

16- *Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o sui beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es: lotto 1: appartamento ubicato incensito....., con terreno ubicato incendito in...ecc);*

Risposta quesito n. 16:

Lo scrivente, valutata la consistenza e le caratteristiche del compendio immobiliare pignorato, ritiene che lo stesso possa essere suddiviso in più lotti. Ma visto la natura dei beni al fine di non determinare frazionamento che possa determinare una perdita di valore ritiene in questa fase di non suddividere in più lotti i beni in questioni. Tale odierna suddivisione non garantirebbe una non perdita di valore e ne limiterebbe l'appetibilità sul mercato.

17- *Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultravventennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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 eventuali spese condominiali insolute;

Risposta quesito n. 17:

La determinazione del valore dei cespiti pignorati sarà svolta per i complessivi beni pignorati.

Il criterio di stima più adeguato ad individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili è il criterio per comparazione con beni similari oggetto di recenti compravendite, confrontando le condizioni intrinseche ed estrinseche col metodo della stima sintetica. In particolare si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, in base al valore unitario di consistenza che, nella fattispecie, viene assunto per metro quadrato.

La stima si riferisce, come detto, alla superficie di terreno oggetto della presente suddivisa in base alle caratteristiche varie dei terreni ed alla destinazione d'uso degli stessi. I valori tengono conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche dei terreni e sono stati altresì confrontati con i valori dell'agenzia delle entrate – valori medi dei terreni agricoli con i quali riscontriamo un valore a giudizio dello scrivente più alto per i terreni oggetto della presente visto che le tabelle dell'agenzia riportano valori medi mentre i terreni in questione godono di ubicazione, possibilità di facile irrigazione etc....che inevitabilmente li rendono più appetibili.

Destinazione	Sup. Catastale mq.	€/mq.	Totale €.
Terreno Agricolo F. 20 p.lla 170 – Pascolo Cespugliato	410	0,50	205,00
Terreno Agricolo F. 20 p.lla 60 – Seminatività Arbor	31190	0,50	15.595,00
Terreno Agricolo F. 20 p.lla 61/A – Seminatività	25000	2,50	62.500,00
Terreno Agricolo F. 20 p.lla 61/B – Seminatività Arbor	1700	2,50	4.250,00
Terreno Agricolo F. 20 p.lla 62 – Seminatività Arbor	13230	0,50	6.615,00
Terreno Agricolo F. 20 p.lla 63 – Seminatività Arbor	53250	0,50	26.625,00
Terreno Agricolo F. 12 p.lla 17 – Pascolo Cespugliato	3140	0,25	785,00
Terreno Agricolo F. 12 p.lla 18 – Pascolo Cespugliato	2030	0,25	507,50
	mq. 129.950	Euro	1117.082,50

Al valore suddetto si applicano le seguenti riduzioni :

- Del 15% data la mancanza della garanzia per vizi del bene venduto, €. 17.562,37
€. 99.520,12

Per quanto sopra indicato si stima il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto nella complessiva somma di (€. 117.082,50 – 17.562,37) **= €.** 99.520,12 **che il sottoscritto arrotonda prudenzialmente in €.** 99.000,00 **da porre a base d'asta.**

18- *Se l'immobile è pignorato solo pro quota.....*

Risposta quesito n. 18:

Per i beni in oggetto non si presenta tale fattispecie.

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;*

Risposta quesito n. 19:

Per i beni in oggetto non si presenta tale fattispecie.

20- *Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione;*

Risposta quesito n. 20:

Per i beni in oggetto non si presenta tale fattispecie.

Si trasmette per via telematica (tramite p.c.t.) i files della relazione tecnica e di stima, completa degli allegati e della documentazione fotografica.

Con quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito rimanendo a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza.

Corsalone, 15.12.2025.

Geometra Lorenzo Tizzanini



Documentazione allegata:

- Allegato A – Richiesta Atti (Locazioni etc....) all'Agenzia delle Entrate
- Allegato B – Richiesta e Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato C - Richiesta Atti (Locazioni etc....), sollecito e risposta dell'Agenzia delle Entrate
- Allegato D – Richiesta Atti Notarili di provenienza all'Archivio Storico
- Allegato E - Certificato notarile documentazione ex-art. 567
- Allegato F – Planimetrie e Visure Catastali
- Allegato G – Atti di Provenienza
- Allegato H – Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato I – Documentazione Fotografica