



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. SSA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ALDO BOSELLI

CF:BSLLDA69L22A3900

con studio in AREZZO (AR) VIA LUCA PACIOLI 56

telefono: 0575352507

email: aldo.boselli@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a AREZZO LOCALITA' IL MATTO 9 dlla up rfici comm rciale di 99,37 mq p r la quota di 1/1 di pi na propri tà (*** DATO OSCURATO ***)

SI TRATTA DI UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO, E RICADENTE ALL'INTERNO DI UN PIÙ AMPIO EDIFICIO MULTIPIANO DI ANTICA EPOCA DI COSTRUZIONE, SITUATO IN COMUNE DI AREZZO, LOCALITÀ IL MATTO N. 9.

TRA IL 2008 E IL 2010, SULL'EDIFICIO PRINCIPALE SONO STATI INTRAPRESI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DI RESTAURO/RISANAMENTO CONSERVATIVO.

L'ACCESSO ALL'APPARTAMENTO AVVIENE TRANSITANDO DAL PIAZZALE CONDOMINALE CIRCOSTANTE, FINTANTO CHE NON SI RAGGIUNGE IL PORTONE DI ACCESSO AL PIANO TERRA, OLTRE AL QUALE SI SVILUPPA UNA RAMPA DI SCALE IN PIETRA CHE TERMINA IN CORRISPONDENZA DEL PIANEROTTOLO A PIANO PRIMO.

IL PORTONCINO BLINDATO DAL QUALE SI ACCEDE DIRETTAMENTE ALL'APPARTAMENTO SI TROVA IN POSIZIONE CENTRALE PER CHI SI TROVA SUL PIANEROTTOLO MANTENDOSI LE SCALE DI ACCESSO ALLE SPALLE.

L'APPARTAMENTO È COMPOSTO INTERNAMENTE DA INGRESSO, DUE CAMERE DA LETTO, DA UN BAGNO DI SERVIZIO, DA UN VANO AD USO SOGGIORNO E DA ALTRO VANO ADICENTE ADIBITO CUCINOTTO.

IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE PARI A CIRCA MQ.70,00 CON ALTEZZA INTERNA PARI A CIRCA ML. 2,70 MISURATA ALL'INTRADOSSO DELLE TRAVATURE PORTANTI DEI SOLAI INTERPIANO IN LEGNO.

COME SI EVINCE DAL CORREDO FOTOGRAFICO DI RIFERIMENTO, LE PARETI SONO TUTTE INTONACATE E TINTEGGIATE E SI TROVANO IN NORMALI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

LE ALTRE FINITURE INTERNE SONO ANALOGAMENTE IN BUONO STATO MANUTENTIVO, E PER TIPOLOGIA RIENTRANO NELL'ORDINARIETÀ.

I SERRAMENTI INTERNI SONO IL LEGNO, COSÌ COME I SERRAMENTI ESTERNI.

QUESTI ULTIMI SONO DOTATI DI VETROCAMERA CON SISTEMA DI OSCURAMENTO

MEDIANTE PERSIANE IN LEGNO.

LA PAVIMENTAZIONE INTERNA È PREVALENTEMENTE IN PIASTRELLE DI MONOCOTTURA, CON RIVESTIMENTI CERAMICI IN CORRISPONDENZA DELLE PARETI DEL BAGNO E DEL CUCINOTTO.

I SOFFITTI DEI VANI PRINCIPALI SONO STATI LASCIATI A VISTA, CIOÈ SI PUÒ VEDERE L'ORDITURA LIGNEA E LE PIANELLE CHE COSTITUISCONO LA STRUTTURA DEI SOLAI INTERPIANO.

SOLO NEL BAGNO DI SERVIZIO IL SOFFITTO NON HA QUELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, E IN TAL SENSO È COMPLETAMENTE INTONACATO E TINTEGGIATO.

L'APPARTAMENTO È DOTATO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO ALIMENTATO DAL CALDAIETTA MURALE (ANCHE PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA) SITUATA ALL'INTERNO DEL BAGNO, DI IMPIANTO ELETTRICO DEL TIPO SOTTOTRACCIA SFILABILE E DI IMPIANTO IDRO-SANITARIO CON APPROVVIGIONAMENTO DIRETTO DA ACQUEDOTTO COMUNALE.

GLI IMPIANTI SONO STATI TESTATI E SONO RISULTATI TUTTI FUNZIONANTI, NONCHÈ IN NORMALE STATO MANUTENTIVO.

L'APPARTAMENTO È CORREDATO DI UN RESEDE PERTINENZIALE ESCLUSIVO (TOTALMENTE INERBITO) AVENTE ESTENSIONE PARI A CIRCA MQ. 102, UBICATO NELLE IMMEDIATE VICINANZE DEL FABBRICATO PRINCIPALE, ED ACCESSIBILE DAL RESEDE CONDOMINALE CIRCOSTANTE.

IL RESEDE CONDOMINALE CHE SI SVILUPPA PERIMENTRALMENTE ALL'EDIFICIO È PARZIALMENTE INGHIAIATO E PARZIALMENTE ASFALTATO, ED È IDONEO PER IL PARCHEGGIO DI VEICOLI DEI VARI RESIDENTI.

LA PORZIONE DI RESEDE ASFALTATA, È AFFETTA DA EVIDENTI CRITICITÀ E NECESSITEREBBE DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, DA PORSI A CARICO DEI VARI RESIDENTI DEL COMPENDIO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione posta al piano PRIMO ha un'altezza interna di 2,70 m all'interno dei travi portanti in legno. Identificazione catastale

- foglio 65 particella 129 sub 12 (catasto fabbricati) zona urbana B categoria A/3 indirizzo catale AREZZO intestato a *** DATO OSCURATO ***

La particella 129 subalterno 12 graffiata d'unità con la particella 187 subalterno 3 Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 03 della planimetria intitolata "Fascicolo catastale"

- foglio 65 particella 187 ub 3 (catasto fabbricati) zona urbana B zona censuaria 2 categoria A/3 classe 3 con intensità 4 vani rendita 237,57 Euro indirizzo catasto Località il Mattone 9 Arezzo piano T1 intonato a *** DATO OSCURATO ***
La particella 187 ubalt rno 3 graffiata d unita con la particella 129 ubalt rno 12 Pr maggiori d ttagli si rimanda all'alligato 03 d lla p rizia intitolato "Fa cicolo cata tale"
- foglio 65 particella 129 ub 14 (catasto fabbricati) zona urbana B partita A indirizzo catasto Località il Mattone 9 piano T rra primo
Si tratta di b n a comun non censibile che id ntifica il vano scala int rno Pr maggiori d ttagli i rimanda all'alligato 03 d lla p rizia intitolato "Fa cicolo cata tal "
- foglio 65 particella 187 ub 1 (catasto fabbricati) zona urbana B partita A indirizzo catasto Località il Mattone piano T rra
Si tratta di b n a comun non censibile che id ntifica il piazzal di acc o Pr maggiori d ttagli i rimanda all'alligato 03 d lla p rizia intitolato "Fa cicolo cata tal "
- foglio 65 particella 144 (catasto terreni) zona urbana B
Si tratta di un terreno pro picinella strada privata di acc o contraddittinto da una up rfici nominal pari a mq 240 classificato com pa o cort a comun all particella 129 147 d l foglio 65 ad altri nti urbani Pr maggiori d ttagli i rimanda all'alligato 03 d lla p rizia intitolato "Fa cicolo cata tal "

L'intro dificio viluppa 3 piani 3 piani fuori terra Immobili trutturato n l 2008

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Con i senza comm rciale comple iva unità principali	99,37 m ²
Con i senza comm rciale comple iva acc ori	0,00 m ²
Valor di M rcato d ll'immobil n llo tato di fatto di diritto in cui i trova	€. 104.338,50
Valor di v ndita giudiziaria d ll'immobil n llo tato di fatto di diritto in cui i trova	€. 88.600,00
Data d lla valutazion	27/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

IN BASE A QUANTO È STATO ACCERTATO IN OCCASIONE DEL PRIMO ACCESSO CONGIUNTO CON IL CUSTODE IN DATA 03 NOVEMBRE 2023, L'APPARTAMENTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO ERA OCCUPATO DAL IG. * DATO OSCURATO *** IN VIRTÙ DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE SOTTOSCRITTO IN DATA 10 NOVEMBRE 2022, REGOLARMENTE REGISTRATO AD AREZZO IN DATA 15 NOVEMBRE 2022 AL NUMERO 6.474 SERIE 3T (IL TITOLO RIUSULTAVA OPPONIBILE ALLA PROCEDURA). IL CUSTODE TRAMITE NOTA INFORMATIVA DEPOSITATA IN PCT IN DATA 29 MARZO 2024, HA RESO NOTO CHE L'INQUILINO AVEVA RICONSEGNA TO SPONTANEAMENTE LE CHIAVI DELL'ALLOGGIO LASCIANDOLO DEFINITIVAMENTE LIBERO.**

PER MAGGIORI DETTAGLI SI RIMANDA ALL'ALLEGATO 08 INTITOLATO "CONTRATTO DI LOCAZIONE".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

ipoteca in comodato coattivo stipulata il 28/11/2007 a firma di Notaio Michela Tuccari ai nn 39 699 di r p rtorio tra critta il 03/12/2007 a AREZZO ai nn 16256 di particolare a favor di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** di rivante da Atto di compravendita del 28/11/2007 rogato dal Notaio Michela Tuccari (r p rtorio 39 699 raccolta 4 955)
Nel titolo vengono costituite delle servitù di comodato di carico Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 06 intitolato "Servitù Co tituit "

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv d'assegnazione casa coniugale Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso Nessuno

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1 Iscrizioni

ipoteca **volontaria** attiva stipulata il 29/12/2008 a firma di Notaio Michela Tuccari ai nn 41015 di r p rtorio in critta il 31/12/2008 a Arezzo ai nn 4577 di particolare a favor di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** di rivante da Conciliazione a garanzia di mutuo

Importo ipoteca EURO 310 000 00

Importo capitale EURO 155 000 00

Durata ipoteca 25

La formalità riferita olamnte a porzione abitativa con riferimento indicata al foglio 65 di Arezzo/B particella 129 ubalterno 12 graffata d unita con la particella 187 ubalterno 3

Nel'I crizione ipoteca caria non sono indicati i beni a comune più attamente 1) La cala di colligamento intera indicata dalla particella 129 ubalterno 14 del foglio 65 di Arezzo/B 2) Il piazzale terreno indicata dalla particella 187 ubalterno 1 del foglio 65 di Arezzo/B 3) Il piazzale di accesso (pao) indicata dalla particella 144 del foglio 65 di Arezzo/B Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 07 intitolato "Vidua della CC RR II con note gravami pregiudizievole"

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

pignoramento tra critta il 05/12/2022 a Arezzo ai nn 15 960 di particolare a favor di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** di rivante da Atto giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo r p rtorio 3052/2022

La formalità riferita olamnte a porzione abitativa contenuta al catasto fabbricati di Arezzo/B foglio 65 particella 129 ubalterno 12 graffata d unita con la particella 187 ubalterno 3

Nella nota di trascrizione del pignoramento non sono indicati i beni a comune più attamente

1) La cala di collegamento interina identificata dalla particella 129 subalterno 14 del foglio 65 di Arezzo/B
 2) Il piazzale interno identificato dalla particella 187 subalterno 1 del foglio 65 di Arezzo/B
 3) Il piazzale di accesso (piano) identificato dalla particella 144 del foglio 65 di Arezzo/B
 Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 07 intitolato "Viure della CC RR II con note gravami per giudizi volti" non onerati indicati in beni a comune l'arredo piano Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 07 intitolato "Viure della CC RR II con note gravami per giudizi volti"

4.2.3 Altre trascrizioni *Nessuna*

4.2.4 Altre limitazioni d'uso *Nessuna*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora cadute	€. 0,00
Spese condominiali scadute in tutto alla data della perizia	€. 0,00
Millimetri condominiali	Non richiesto un condominio e non richiesto ulteriore tabella millimetri

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

CON L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29/12/2008 LA SOCIETÀ *** DATO OSCURATO *** , VENDEVA E TRAFERIVA AL SIG. *** DATO OSCURATO *** UN'APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE CON RELATIVE PERTINENZE IN COMUNE DI AREZZO, LOCALITÀ IL MATTO N. 9.

L'APPARTAMENTO CON IL RESEDE PERTINENZIALE ESTERNO ERA IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DI AREZZO/B, AL FOGLIO 65, PARTICELLA 129 SUBALTERNO 12 (APPARTAMENTO) GRAFFATA ED UNITA CON LA PARTICELLA 187 SUBALTERNO 3 (RESEDE). NELLA VENDITA ERANO COMPRESI I PROPORZIONALI DIRITTI SULLE PARTI A COMUNE, IDENTIFICATE DALLA PARTICELLA 129 SUBALTERNO 14 (VANO SCALA INTERNO), DALLA PARTICELLA 187 SUBALTERNO 1 (PIAZZALE DI ACCESSO), E DALLA PARTICELLA 144 (CENSITA AL CATASTO TERRENI) QUALE ZONA DI PASSO. IL CORRISPETTIVO DI VENDITA VENIVA DICHIARATO IN *** DATO OSCURATO *** COMPRESO IVA.

LA VENDITA AVVENIVA A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI GLI IMMOBILI SI TROVAVANO, E QUINDI CON TUTTI I DIRITTI, AFFISSI ED INFISSI, AZIONI E RAGIONI, ACCESSIONI E PERTINENZE, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE INERENTI, ED IN PARTICOLARE CON LA SERVITÙ PASSIVA DI METANODOTTO, ACQUEDOTTO E SCARICO COSTITUITA CON ATTO DEL 28 NOVEMBRE 2007 ROGATO DAL NOTAIO MICHELE TUCCARI (REPERTORIO 39.699), TRASCRITTA AD AREZZO IN DATA 03 DICEMBRE 2007 AL NUMERO 16.256 DI PARTICOLARE.

LA SOCIETÀ *** DATO OSCURATO *** ERA DIVENUTA PROPRIETARIA IN VIRTÙ DI ATTO DI COMPRAVENDITA MULTIPLO DEL 28 NOVEMBRE 2007 ROGATO DAL NOTAIO MICHELE TUCCARI (REPERTORIO 39.699 - RACCOLTA 4.955) TRASCritto AD AREZZO IN DATA 03 DICEMBRE 2007 AI NUMERI 16.254 E 16.255 DI PARTICOLARE.

CON LA PRIMA COMPRAVENDITA, LA SIG.RA *** DATO OSCURATO *** VEDENVA E TRASFERIVA ALLA SOCIETÀ *** DATO OSCURATO *** , UNA PORZIONE IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO IN LOCALITÀ IL MATTO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA ALLA SEZIONE FABBRICATI DI AREZZO/B, FOGLIO 65, PARTICELLA 129 SUBALTERNO 7 (NATO DALLA FUSIONE DEI SUBALTERNI 4 E 6), OLTRE AD AREA SCOPERTA IDENTIFICATA ALLA SEZIONE FABBRICATI DI AREZZO/B, FOGLIO 65, PARTICELLA 187 (RESEDE), COMPRESO I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ SULL'AREA DESTINATA A CORTE E A PASSO A COMUNE CENSITA ALLA SEZIONE TERRENI DI AREZZO/B, FOGLIO 65, PARTICELLA 144.

CON LA SECONDA COMPRAVENDITA, I SIGG.RI *** DATO OSCURATO *** E *** DATO OSCURATO *** , CIASCUNO PER I RISPETTIVI DIRITTI E CONGIUNTAMENTE PER L'INTERO, VENDEVO E TRASFERIVANO ALLA SOCIETÀ *** DATO OSCURATO *** , UNA PORZIONE IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO IN LOCALITÀ IL MATTO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA ALLA SEZIONE FABBRICATI DI AREZZO/B, FOGLIO 65, PARTICELLA 129 SUBALTERNO 3, OLTRE A RESEDE IDENTIFICATO ALLA SEZIONE FABBRICATI DI AREZZO/B, FOGLIO 65, PARTICELLA 143 SUBALTENO 2.

VENIVA ALTRESÌ TRASFERITA UN AREA SCOPERTA IDENTIFICATA ALLA SEZIONE TERRENI DI AREZZO/B, FOGLIO 65, PARTICELLA 377, NONCHÈ I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ SU ALTRA AREA SCOPERTA DESTINATA A CORTE E PASSO A COMUNE, IDENTIFICATA ALLA SEZIONE TERRENI DI AREZZO/B, FOGLIO 65, PARTICELLA 144.

LA SIG.RA *** DATO OSCURATO *** , ERA DIVENUTA PROPRIETARIA PER ACQUISTO FATTO DAL SIG. *** DATO OSCURATO *** IN VIRTÙ DI ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 19 LUGLIO 1971 A ROGITO DEL NOTAIO FERDANDO BARTOLOMEI (REPERTORIO 44.034 - RACCOLTA 18.904/388), REGISTRATO AD AREZZO IN DATA 05 AGOSTO 1971 AL NUMERO 2.195 VOLUME 315, TRASCritto IN DATA 17 AGOSTO 1971 AL NUMERO 6.667 DI PARTICOLARE, NONCHÈ A SEGUITO DI ATTO DI RETTIFICA DEL 25 MAGGIO 1984 AUTENTICATO DAL NOTAIO GUGLIELMO VELTRONI, REGISTRATO AD AREZZO IN DATA 04 GIUGNO 1984 AL NUMERO 1.363 VOLUME 39, TRASCritto AD AREZZO IL 14 GIUGNO 1984 AL NUMERO 5.942 DI PARTICOLARE.

I SIGG.RI *** DATO OSCURATO *** E *** DATO OSCURATO *** ERANO DIVENUTI PROPRIETARI PER ACQUISTO FATTO DAL SIG. *** DATO OSCURATO *** IN VIRTÙ DI ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 15 MARZO 2005 ROGATO DAL NOTAIO NADIO BARBAGLI (REPERTORIO 57.594 - RACCOLTA 8.775), REGISTRATO AD AREZZO IN DATA 16 MARZO 2005 AL NUMERO 1.557 SERIE 1T, TRASCritto IN PARI DATA AL NUMERO 3.342 DI PARTICOLARE.

IL SIG. *** DATO OSCURATO *** ERA DIVENUTO PROPRIETARIO IN VIRTÙ DEI SEGUENTI TITOLI E/O PASSAGGI DI PROPRIETÀ:

1) PER LA QUOTA DI 5/45 IN VIRTÙ DI ATTO DI CESSIONE DEI DIRITTI DEL 23 MAGGIO 1997 A ROGITO DEL NOTAIO FABIO MILLONI (REPERTORIO 71.434 - RACCOLTA 16.907), REGISTRATO AD AREZZO IN DATA 13 GIUGNO 1997 AL NUMERO 1.553 VOLUME 16, TRASCritto IN DATA 17 GIUGNO 1997 AL NUMERO 5.814 DI PARTICOLARE.

2) PER LA QUOTA DI 40/45 IN VIRTÙ DI SUCCESSIONE PER LA MORTE DEL SIG. *** DATO OSCURATO *** (SUCCESSIONE N. 52 VOLUME 707), REGISTRATA AD AREZZO E IVI TRASCRIITA IN DATA 15 NOVEMBRE 1997 AL NUMERO 10.250 DI PARTICOLARE, NONCHÈ A SEGUITO DI SUCCESSIONE MODIFICATIVA DEL 07 DICEMBRE 2004 (SUCCESSIONE N. 2 VOLUME 843), TRASCRIITA IN DATA 12 FEBBRAIO 2005 AL NUMERO 1.847 DI PARTICOLARE, DEVOLUTA PER TESTAMENTO PUBBLICATO DAL NOTAIO MILLONI, REGISTRATO AD AREZZO IL 07/06/1996 AL NUMERO 2.065 VOLUME 21.

SEGUE ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ IN MORTE DI *** DATO OSCURATO *** , TRASCRIITA IN DATA 11 DICEMBRE 2007 AL NUMERO 16.618 DI PARTICOLARE , IN VIRTÙ DI ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 15 MARZO 2005 (REPERTORIO 57.594 - RACCOLTA 8.775) A ROGITO NOTAIO NADIO BARBAGLI.

AL SIG. *** DATO OSCURATO *** GLI IMMOBILI ERANO PERVENUTI IN VIRTÙ DEI SEGUENTI TITOLI E/O ATTI:

1) PER LA QUOTA DI 1/3 IN VIRTÙ DI SUCCESSIONE DEVOLUTA PER LEGGE A SEGUITO DELLA MORTE DI *** DATO OSCURATO *** (SUCCESSIONE N.571 VOLUME 12 DEL 01/04/1988).

SEGUE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ TRASCRIITA IN DATA 03/08/2023 AL NUMERO 10.879 DI PARTICOLARE.

2) PER LA QUOTA DI 1/3 IN VIRTÙ DI SUCCESSIONE DEVOLUTA PER LEGGE A SEGUITO DELLA MORTE DI *** DATO OSCURATO *** (SUCCESSIONE N.621 VOLUME 76 DEL 14/01/1992) TRASCRIITA IL 18 FEBBRAIO 1992 AL NUMERO 3.277 DI PARTICOLARE.

SEGUE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ TRASCRIITA IN DATA 03/08/2023 AL NUMERO 10.880 DI PARTICOLARE.

3) PER LA QUOTA DI 1/3 IN VIRTÙ DI ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 23 SETTEMBRE 1950 A ROGITO NOTAIO MILLONI, TRASCRIITO IN DATA 13/12/1950 AI NUMERI 4.115/1.305

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprieta', in forza di Atto di compravendita (dal 29/12/2008), con atto stipulato il 29/12/2008 a firma di Notaio Michele Tuccari ai nn. 41.014 di repertorio, trascritto il 31/12/2008 a Arezzo ai nn. 16.995 di particolare.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 05 della perizia intitolato " titolo di provenienza"

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI AREZZO, IL FABBRICATO PRICIPALE IN CUI RICADE L'IMMOBILE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO È CLASSIFICATO NELL'AMBITO DI EDIFICI SPECIALISTICI, VILLE ED EDILIZIA RURALE DI PREGIO, ED È INDENTIFICATO DA SCHEDA N.235 (VILLA PERUZZI). IN BASE ALLA PREDETTA SCHEDA NORMATIVA, SONO CONSENTITI SOLTANTO INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.

L'EDIFICIO PRINCIPALE È DI ANTICA FORMAZIONE ED È STATO SICURAMENTE REALIZZATO IN EPOCA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967.

*NEL MOMENTO CHE VENNE ACQUISTATO DALLA SOCIETÀ *** DATO OSCURATO *** , L'INTERO EDIFICIO SI TROVAVA IN PRECARIE CONDIZIONI MANUTENTIVE.*

DOPO L'ACQUISTO, L'EDIFICIO È STATO OGGETTO DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (PRATICA EDILIZIA N. 390/2008) FINALIZZATI AL RIPRISTINO FUNZIONALE DELLE FACCIATE CON RIFACIMENTO DELL'INTONACO E DELLA TINTEGGIATURA.

CONTESTUALMENTE È STATA ESEGUITA ANCHE LA REVISIONE DEL TETTO CON SOSTITUZIONE DI TEGOLE ROTTE/AMMALORATE, CON RIFACIMENTO DEI CANALI DI GRONDA E DEI DISCENDENTI E CON SOSTITUZIONE DEL RELATIVI POZZETTI DI RACCOLTA ALLA BASE DELLA CALATE.

SUBITO DOPO AGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, SONO STATI INTRAPRESI INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVARVATIVO (PRATICA EDILIZIA N. 3086/2008) CON CONTESTUALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI AMBIENTI DEL PIANO TERRA (ORGINARIAMENTE FONDI E CANTINE), E RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE INTERNA DEGLI AMBIENTI DEL PIANO PRIMO E SECONDO, PER AUMENTARE IL NUMERO DEGLI ALLOGGI RISPETTO AI DUE PREESISTENTI.

GLI INTERVENTI DI MAGGIORE ENTITÀ HANNO INTERESSATO IL PIANO TERRA, CON REALIZZAZIONI DI NUOVI DIVISORI E PARZIALE MODIFICA DELLE QUOTE DI IMPOSTA DEI SOLAI DI CALPESTIO, PER ADATTARE I NUOVI LOCALI

ABITATIVI E RENDELI CONFORMI CON LE VIGENTI NORME IGIENICO SANITARIE.

L'UNITÀ ABITATIVA SOTTOPOSTA A PIGNORAMENTO È STATA CONFIGURATA AL PIANO PRIMO, STACCANDOLA DALLA PORZIONE IMMOBILIARE ORIGINARIA MEDIANTE EDIFICAZIONE DI NUOVE TRAMEZZATURE E REALIZZAZIONE DI UN NUOVO BAGNO DEDICATO.

STANDO AGLI ELABORATI PROGETTUALI, L'ALTEZZA INTERNA DELL'ALLOGGIO VENIVA DICHIARATA IN ML. 2,85.

NESSUNA MODIFICA DEGLI ORIZZONTAMENTI (SOLAI) ERA PREIVISTA, COSÌ COME EMERGE DALLE TAVOLE PROGETTUALI E DALLA RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA.

IN CORSO DEI LAVORI, È STATA PRESENTATA UNA PRATICA DI VARIANTE (PRATICA EDILIZIA N. 70/2010) RELATIVA AD UNA UNITÀ IMMOBILIARE DEL PIANO TERRA E A DUE UNITÀ IMMOBILIARI DEL PIANO PRIMO.

L'UNITÀ IMMOBILIARE 04 (SITUATA AL PIANO PRIMO) È QUELLA SOTTOPOSTA ALL'ODIERNO PIGNORAMENTO.

NELLA RELAZIONE TECNICA ALLEGATA ALLA PRATICA EDILIZIA N. 70/2010, SI DICHIARA LA SUA ULTIMAZIONE SENZA CHE FOSSE INTERVENUTE MODIFICHE RISPETTO ALLA CONFORMAZIONE INDICATA NEL TITOLO PRECEDENTE (PRATICA EDILIZIA N. 3086/2008).

NONOSTANTE L'AVVENUTO COMPLETAMENTO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI, PER L'ALLOGGIO (UNITÀ IMMOBILIARE 04) NON È MAI STATA PRESENTATA L'ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ CON I RELATIVI ALLEGATI DI CORREDO, TRA CUI LA CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI E LA DICHIARAZIONE DI CONFOMITÀ DELLA CALDAIA INSTALLATA.

PER QUANTO SI È POTUTO CONSTATARE IN SEDE DI RILIEVO METRICO DELLO STATO DEI LUOGHI, LA CONFORMAZIONE INTERNA DEI VANI E IL LORO DIMENSIONAMENTO PLANIMETRICO CORRISPONDE CON QUANTO INDICATO NELLE TAVOLE PROGETTUALI ALLEGATE ALLE PRATICHE EDILIZIE.

TUTTAVIA SI DEVE DARE ATTO CHE L'APPONTAMENTO DELLE TAVOLE PROGETTUALI È AVVENUTO IN MANIERA UN PÒ SEMPLICISTICA, OMETTENDO LA RAPPRESENTAZIONE DI ALCUNI DETTAGLI, TRA CUI NICCHIE E SPORGENZE NELLA CAMERA MATRIMONIALE, NEL VANO CUCINA-PRANZO, E NELLA SECONDA CAMERA DA LETTO (SI VEDA L'ALLEGATO 02 DELLA PERIZIA CONTENENTE L'ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELL'APPARTAMENTO CON LE REALTIVE CONSISTENZE DIMENSIONALI).

LE SUDETTE NICCHIE E SPORGENZE GRAFICAMENTE NON RAPPRESENTATE, SONO SICURAMENTE RICODUCIBILI ALL'ORGANISMO EDILIZIO ORIGINARIO, OSSIA NON SONO STATE ESEGUITE NEL CORSO DEI LAVORI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO.

UNA DISCREPANZA EVIDENTE TRA LO STATO DEI LUOGHI ED IL PROGETTO, È

RAPPRESENTATA DALL'ALTEZZA INTERNA DELL'ALLOGGIO, DICHIARATA IN ML. 2,85 (SI VEDA LA SEZIONE B-B DELLA TAVOLA PROGETTUALE), COME PER ALTRO RIPORTATO ANCHE NELLA PLANIMETRIA CATASTALE IDENTIFICATIVA.

IL RILIEVO DELLO STATO DAI LUOGHI HA EVIDENZIATO LA SUSSISTENZA DI ALTEZZA DIVERSE DA VANO A VANO, E QUESTO IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO, NONCHÈ IN FUNZIONE DELLA PARTICOLARE TIPOLOGIA DI SOLAIO INTERPIANO ESISTENTE.

I SOLAI, FATTA ECCEZIONE PER QUELLO RISCONTRATO NEL BAGNO DI SERVIZIO, SONO TUTTI REALIZZATI CON ORDINTURA LIGNEA PRIMARIA E SECONDARIA (TRAVI E TRAVETTI) E PIANELLE IN LATERIZIO.

PER QUELLO CHE SI È POTUTO COSTATARE, SI TRATTA DEI SOLAI INTERPIANO ORGINARI, CHE IN SEDE DI RESTAURO SONO STATI SEMPLICEMENTE RIPULITI E RIPRISTINATI.

DATA LA PARTICOLARE TIPOLOGIA DEI SOLAI (CHE IN SEDE DI RESTAURO NON SONO STATI MODIFICATI COME SI EVINCE DALLE TAVOLE PROGETTUALI) POSSIAMO RISCONTRARE DELLE ALTEZZE DIVERSE IN BASE AL METODO DI RILIEVO CHE INTENDIAMO ADOTTARE (MISURA DELL'ALTEZZA SOTTO LA TRAVE, SOTTO IL TRAVETTO, SOTTO ALLA PIANELLA).

CONSIDERATO CHE I SOLAI IN LEGNO SONO STATI INDICATI GRAFICAMENTE CON DUE LINEE PARALLELE, SI RITIENE CHE I ML. 2,85 SI RIFERISCANO ALL'ALTEZZA MEDIA INTERNA, DA CUI È POI DERIVATA LA NECESSITÀ DI AFFETTUARE DELLE SEMPLIFICAZIONI NELLA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

IN VIRTÙ DELLA LEGGE REGIONALE N. 65/2014 E SS.MM.II, E SPECIFICATAMENTE IN BASE ALL'ARTICOLO 198 COMMA 2, LE SUDDETTE DISCREPANZE (ASSENZA DI NICCHIE E ALTEZZA INTERNA) POSSONO ESSERE CONFIGURATE E/O A ASSIMILATE AD ERRORI MATERIALI DI GRAFICISMO, PER I QUALI NON SI DEVONO NECESSARIAMENTE INOLTRE PRATICHE DI SANAORIA E/O ALTRE PRATICHE PER DARE LUOGO ALLA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA.

L'UNICA CRITICITÀ È RAPPRESENTATA DALL'ATTUALE DESTINAZIONE D'USO DEL VANO DENOMINATO DISPENSA/LAVANDERIA, E IN CUI È STATO ALLESTITO UN CICINOTTO.

LA DESTINZIONE ORIGINARIA, OVE QUELLA ATTUALE NON POSSA ESSERE MANTENUTA, È FACILMENTE RIPRISTINABILE RIMUOVENDO GLI ARREDI.

IN VIRTÙ DI TALI ASPETTI, SI PUÒ DARE ATTO CHE L'ALLOGGIO È SOSTANZIALMENTE CONFORME CON I TITOLI EDILIZI.

In base alla cronologia delle pratiche edilizie che si sono avvicinate tra il 2008 e il 2010 è emerso che porzione immobiliare sottoposta a pignoramento è priva di abitabilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **390/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria ai sensi della Legge Regionale 01/2005, presentata il 07/02/2008.

Si tratta di istanza presentata ai sensi della Legge Regionale 01/2005 per spicconatura della facciate e rifacimento dell'intonaco a calce con tinteggiatura color giallo toscano. Tra le attività previste vi era anche la sostituzione delle gronde e dei discendenti in rame e dei corrispettivi pozzetti di ispezione. Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è stato rilasciato alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Arezzo. Per maggiori dettagli si rimanda all'allagato 04 intitolato "Fascicolo Edilizio del compendio fabbricativo in Comune di Arezzo, Località il Matto n. 9"

Denuncia di Inizio Attività N. **3086/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro e risanamento conservativo ai sensi della Legge Regionale 01/2005, presentata il 11/08/2008.

Si tratta di denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005 per mettere in atto interventi di restauro e di risanamento conservativo dell'originario organismo edilizio con cui veniva per altro aumentato il numero delle unità abitative. Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è stato rilasciato alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Arezzo. Per maggiori dettagli si rimanda all'allagato 04 intitolato "Fascicolo Edilizio del compendio fabbricativo in Comune di Arezzo, Località il Matto n. 9"

Denuncia di Inizio Attività N. **70/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera agli interventi di cui alla pratica n. 3086/2008, presentata il 13/01/2010.

Si tratta di istanza presenta a titolo di variante in corso d'opera per gli interventi edilizi già autorizzati in virtù della precedente pratica edilizia n. 3086/2008. Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è stato rilasciato alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Arezzo. Per maggiori dettagli si rimanda all'allagato 04 intitolato "Fascicolo Edilizio del compendio fabbricativo in Comune di Arezzo, Località il Matto n. 9"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: EDIFICI SPECIALISTICI, VILLE ED EDILIZIA RURALE DI PREGIO - SCHEDA 235

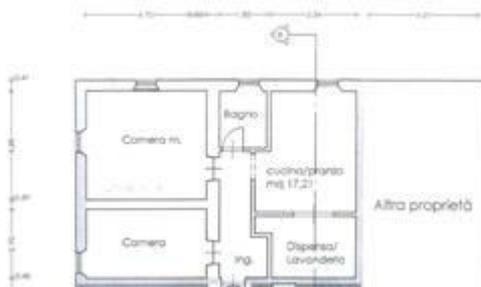
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Legge Regionale 65/2014)

L'immobile risulta **conforme**

Confrontando lo stato dei luoghi con lo stato rappresentato negli elaborati progettuali sono state riscontrate delle incongruenze che possono essere ricondotte ad meri errori di grafici molto condonati quanto di più dall'articolo 198 comma 2 della Legge Regionale n. 65/2014.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale in atti corrisponde sostanzialmente con lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo. Vi sono soltanto delle inesattezze di rappresentazione grafica, consistenti nella mancata rappresentazione di alcune nicchie e riseghe. La mancata rappresentazione delle nicchie non comporta modifiche alla rendita catastale e pertanto non è necessario presentare una planimetria aggiornata. Si precisa altresì che l'identificazione catastale del bene principale assoggettato a pignoramento è conforme con i dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento. Con nota del 04 Ottobre 2023 depositata in PCT da parte dello scrivente esperto, è stato segnalato che nella trascrizione del pignoramento non erano stati indicati i beni a comune, e più esattamente: 1) Vano scala interno che consente di accedere all'appartamento, identificato al catasto fabbricati di Arezzo/B, foglio 65, particella 129, subalterno 14, classificato come bene a comune delle unità immobiliari identificate dai subalterni 12, 16 e 17 della particella 129. 2) Resede esterno di accesso, identificato alla sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 65, particella 187, subalterno 1, classificato come bene a comune non censibile delle unità immobiliari identificate dai subalterni 12, 14, 16, 17 e 18 della particella 129. 3) Resede/corte a comune, identificato alla sezione terreni di Arezzo/B, foglio 65, particella 144, classificata come area di passo per varie unità immobiliari ed enti urbani.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corripsonda atti

L'immobiliare è **conforme**

BENI IN AREZZO LOCALITÀ IL MATTO 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AREZZO LOCALITÀ IL MATTO 9 della superficie commerciale di **99,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

SI TRATTA DI UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO, E RICADENTE ALL'INTERNO DI UN PIÙ AMPIO EDIFICIO MULTIPIANO DI ANTICA EPOCA DI COSTRUZIONE, SITUATO IN COMUNE DI AREZZO, LOCALITÀ IL MATTO N. 9.

TRA IL 2008 E IL 2010, SULL'EDIFICIO PRINCIPALE SONO STATI INTRAPRESI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DI RESTAURO/RISANAMENTO CONSERVATIVO.

L'ACCESSO ALL'APPARTAMENTO AVVIENE TRANSITANDO DAL PIAZZALE CONDOMINALE CIRCOSTANTE, FINTANTO CHE NON SI RAGGIUNGE IL PORTONE DI ACCESSO AL PIANO TERRA, OLTRE AL QUALE SI SVILUPPA UNA RAMPA DI SCALE IN PIETRA CHE TERMINA IN CORRISPONDENZA DEL PIANEROTTOLO A PIANO PRIMO.

IL PORTONCINO BLINDATO DAL QUALE SI ACCEDE DIRETTAMENTE ALL'APPARTAMENTO SI TROVA IN POSIZIONE CENTRALE PER CHI SI TROVA SUL PIANEROTTOLO MANTENDOSI LE SCALE DI ACCESSO ALLE SPALLE.

L'APPARTAMENTO È COMPOSTO INTERNAMENTE DA INGRESSO, DUE CAMERE DA LETTO, DA UN BAGNO DI SERVIZIO, DA UN VANO AD USO SOGGIORNO E DA ALTRO VANO ADICENTE ADIBITO CUCINOTTO.

IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE PARI A CIRCA MQ.70,00 CON ALTEZZA INTERNA PARI A CIRCA ML. 2,70 MISURATA ALL'INTRADOSSO DELLE TRAVATURE PORTANTI DEI SOLAI INTERPIANO IN LEGNO.

COME SI EVINCE DAL CORREDO FOTOGRAFICO DI RIFERIMENTO, LE PARETI SONO TUTTE INTONACATE E TINTEGGIATE E SI TROVANO IN NORMALI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

LE ALTRE FINITURE INTERNE SONO ANALOGAMENTE IN BUONO STATO MANUTENTIVO, E PER TIPOLOGIA RIENTRANO NELL'ORDINARIETÀ.

I SERRAMENTI INTERNI SONO IL LEGNO, COSÌ COME I SERRAMENTI ESTERNI.

QUESTI ULTIMI SONO DOTATI DI VETROCAMERA CON SISTEMA DI OSCURAMENTO MEDIANTE PERSIANE IN LEGNO.

LA PAVIMENTAZIONE INTERNA È PREVALEMMENTE IN PIASTRELLE DI MONOCOTTURA, CON RIVESTIMENTI CERAMICI IN CORRISPONDENZA DELLE PARETI DEL BAGNO E DEL CUCINOTTO.

I SOFFITTI DEI VANI PRINCIPALI SONO STATI LASCIATI A VISTA, CIOÈ SI PUÒ VEDERE L'ORDITURA LIGNEA E LE PIANELLE CHE COSTITUISCONO LA STRUTTURA DEI SOLAI INTERPIANO.

SOLO NEL BAGNO DI SERVIZIO IL SOFFITTO NON HA QUELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, E IN TAL SENSO È COMPLETAMENTE INTONACATO E TINTEGGIATO.

L'APPARTAMENTO È DOTATO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO ALIMENTATO DAL CALDAIETTA MURALE (ANCHE PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA) SITUATA ALL'INTERNO DEL BAGNO, DI IMPIANTO ELETTRICO DEL TIPO SOTTOTRACCIA SFILABILE E DI IMPIANTO IDRO-SANITARIO CON APPROVVIGIONAMENTO DIRETTO DA ACQUEDOTTO COMUNALE.

GLI IMPIANTI SONO STATI TESTATI E SONO RISULTATI TUTTI FUNZIONANTI, NONCHÈ IN NORMALE STATO MANUTENTIVO.

L'APPARTAMENTO È CORREDATO DI UN RESEDE PERTINENZIALE ESCLUSIVO (TOTALMENTE INERBITO) AVENTE ESTENSIONE PARI A CIRCA MQ. 102, UBICATO NELLE IMMEDIATE VICINANZE DEL FABBRICATO PRINCIPALE, ED ACCESSIBILE DAL RESEDE CONDOMINALE CIRCOSTANTE.

IL RESEDE CONDOMINALE CHE SI SVILUPPA PERIMENTRALMENTE ALL'EDIFICIO È PARZIALMENTE INGHIAIATO E PARZIALMENTE ASFALTATO, ED È IDONEO PER IL PARCHEGGIO DI VEICOLI DEI VARI RESIDENTI.

LA PORZIONE DI RESEDE ASFALTATA, È AFFETTA DA EVIDENTI CRITICITÀ E NECESSITEREBBE DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, DA PORSI A CARICO DEI VARI RESIDENTI DEL COMPENDIO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione posta al piano PRIMO ha un'altezza interna di 2,70 m all'intradosso dei travi portanti in legno laccato.

- foglio 65 particella 129 sub 12 (catasto fabbricati) zona urbana B categoria A/3 indirizzo catastrale AREZZO inteso a *** DATO OSCURATO ***

La particella 129 subalterno 12 graffata è unita con la particella 187 subalterno 3 per

maggiori d ttagli si rimanda all'all gato 03 d lla p rizia intitolato "Fa cicolo cata tale"

- foglio 65 partic lla 187 ub 3 (cata to fabbricati) zion urbana B zona c n uaria 2 cat goria A/3 cla 3 con i t nza 4 vani r ndita 237 57 Euro indirizzo cata tal Località il Matto n 9 Ar zzo piano T 1 int tato a *** DATO OSCURATO ***

La partic lla 187 ubalt rno 3 graffata d unita con la partic lla 129 ubalt rno 12 P r maggiori d ttagli si rimanda all'all gato 03 d lla p rizia intitolato "Fa cicolo cata tale"

- foglio 65 partic lla 129 ub 14 (cata to fabbricati) zion urbana B partita A indirizzo cata tale Località il Matto n 9 piano T rra primo

Si tratta di b n a comun non c nsibil ch id ntifica il vano scala int rno P r maggiori d ttagli i rimanda all'all gato 03 d lla p rizia intitolato "Fa cicolo cata tal "

- foglio 65 partic lla 187 ub 1 (cata to fabbricati) zion urbana B partita A indirizzo cata tale Località il Matto piano T rra

Si tratta di b n a comun non c n ibil ch id ntifica il piazzal di acc o P r maggiori d ttagli i rimanda all'all gato 03 d lla p rizia intitolato "Fa cicolo cata tal "

- foglio 65 partic lla 144 (cata to t rr ni) zion urbana B

Si tratta di un terr no pro pici nt alla trada privata di acc o contraddi tinto da una up rfici nominal pari a mq 240 cla ificato com pa o cort a comun all partic ll 129 147 d l foglio 65 ad altri nti urbani P r maggiori d ttagli i rimanda all'all gato 03 d lla p rizia intitolato "Fa cicolo cata tal "

L'int ro dificio viluppa 3 piani 3 piani fuori t rra Immobil ri trutturato n l 2008





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E' CONTENUTO NELL'ALLEGATO 10 DELLA PERIZIA

CLASSE ENERGETICA

[1 12 KWh/m²/anno]

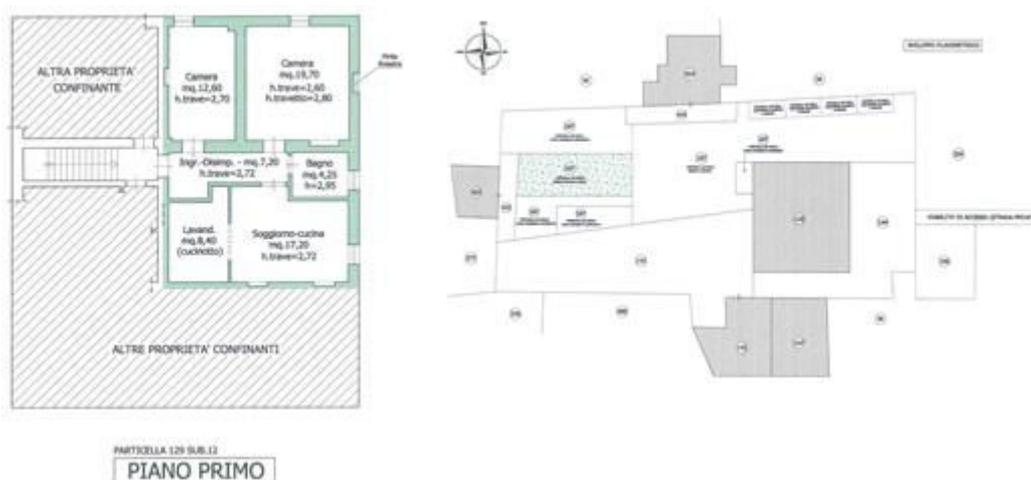
C rtificazion APE N 0000679233 r gi trata in data 05/02/2024

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PORZIONE ABITATIVA - SUPERFICIE AL LORDO DELLE MURATURE INTERNE ED ESTERNE	89,17	x	100 %	=	89,17
RESEDE PERTINENZIALE ESTERNO - SUPERFICIE NETTA	102,00	x	10 %		10,20
Totale:	191,17				99,37



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari e annunci di vendita web (24/04/2024)

Valore massimo: 1.100,00

Note: L'offerta di vendita massima si riferisce ad un immobile simile a quello oggetto di perizia

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,37 x 1.050,00 = **104.338,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.338,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.338,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PER LA STIMA, È STATO UTILIZZATO IL CRITERIO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO, CIOÈ SONO STATI PRESI A RIFERIMENTO VARI IMMOBILI NELLA ZONA (O IN PROSSIMITÀ) CON CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE SIMILI.

L'INTENTO INZIALE ERA QUELLO DI EFFETTUARE UNA STIMA PLURI-PARAMETRICA CON LA METODOLOGIA MCA (MARKET COMPARISON APPROACH) E A TAL FINE SONO STATI RICERCATI DEI "COMPARABILI", DOVE PER COMPARABILI SI INTENDONO DEGLI IMMOBILI COMPRAVENDUTI RECENTEMENTE NELLA ZONA, QUANTO MENO UN PERIODO TEMPORALE DI SEI/SETTE MESI TRA L'ANNO 2023 E L'ANNO 2024.

PER RINTRACCIARE DEI POTENZIALI COMPARABILI, SONO STATI UTILIZZATI I RIFERIMENTO CATASTALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, AL FINE DI VERIFICARE SE NEL MEDESIMO FOGLIO DI MAPPA (O IN QUELLI LIMITROFI) VE NE FOSSERO ALTRI CON LE MEDESIME CARATTERISTICHE, QUALI CONSISTENZA, CLASSE E RENDITA.

UNA VOLTA INDIVIDUATI GLI IMMOBILI DA UTILIZZARE COME POTENZIALI COMPARABILI, SONO STATI INCROCIATI I DATI DI QUESTI ULTIMI CON I REGISTRI DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE (COSERVATORIA), ALLO SCOPO DI INDIVIDUARE ATTI DI COMPRAVENDITA DAI QUALI POTER DESUMERE I VALORI DI SCAMBIO, LE CONSISTENZE, LO STATO MANUTENTIVO, ECT.

NEL NOSTRO CASO SPECIFICO, QUESTO TIPO DI RICERCA INCROCIATA HA DATO ESITO NEGATIVO, OSSIA NON SONO STATI RISCONTRATI DEI COMPARABILI (ATTI DI COMPRAVENDITA RECENTI).

NON AVENDO DEI COMPARABILI, SONO STATI PRESI A RIFERIMENTO GLI ULTIMI VALORI OMI PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, E SPECIFICAMENTE QUELLI RIFERITI AL SECONDO SEMESTRE 2023.

NELLA PIENA CONSAPEVOLEZZA CHE I VALORI OMI RAPPRESENTANO UN MERO PARAMETRO ECONOMICO DI RIFERIMENTO CHE NON È SOSTITUTIVO DI UNA STIMA, SONO STATE CONDOTTE ANCHE DELLE INDAGINI DI MERCATO PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI OLTRE AD ANALIZZARE I VARI ANNUNCI DI VENDITA REPERIBILI SU RIVISTE SPECIALIZZATE E SU SITI WEB.

TRA I VARI ANNUNCI DI VENDITA RIGUARDANTI IMMOBILI RESIDENZIALI, NE SONO STATI INDIVIDUATI SOLTANTO DUE CHE POSSONO ESSERE COMPATIBILI (IN TERMINI LO POSIZIONE) CON IL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA.

UNA PRIMA PROPOSTA DI VENDITA RIGURDA UN EDIFICIO RESIDENZIALE (TERRA TETTO) DI CIRCA MQ. 230,00 SITUATO IN LOCALITÀ FONTIANO, IN GRAN PARTE DA RISTRUTTURARE (DALL'ANNUNCIO DI VENDITA SI RICAVA UN PARAMETRO UNITARIO DI CIRCA EURO 600,00/MQ).

LA SECONDA PROPOSTA DI VENDITA RIGURDA UNA PORZIONE IMMOBILIARE ABBASTANZA VICINA A QUELLA OGGETTO DI STIMA, NONCHÈ CONTRADDISTINTA DA UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI CIRCA MQ. 55 (DAI DATI DELL'ANNUNCIO DI RICAVA UN PARAMETRO UNITARIO DI EURO 1.100,00/MQ).

VA COMUNQUE PRECISATO CHE GLI ANNUNCI DI VENDITA NON RAPPRESENTANO UN VERO E PROPRIO COMPARABILE, ATTESO CHE L'ANNUNCIO DI VENDITA RAPPRESENTA SEMPLICEMENTE UNA RICHIESTA, DOVE IL REALE PREZZO DI VENDITA SI FORMA SUCCESSIVAMENTE A SEGUITO DI UNA FASE DI CONTRATTAZIONE TRA LE PARTI.

AVENDO CONSAPEVOLEZZA DEI MARGINI DI CONTRATTAZIONE NORMALMENTE PRATICATI, TENUTO CONTO DEI PARAMETRI ECONOMICI DESUNTI DALLE PUBBLICAZIONI OMI UNITAMENTE A QUELLI RICAVATI DAI VARI ANNUNCI DI VENDITA IMMOBILIARE, SONO STATE FATTE DELLE MEDIE PONDERATE CONSIDERANDO VARI ASPETTI E PECULIARITÀ, TRA CUI LE CONSISTENZE, LE DOTAZIONI PERTINENZIALI, LA VICINANZA O MENO A SERVIZI ED

INFRASTRUTTURE, LO STATO MANUTENTIVO, L'ACCESSIBILITÀ, ETC.

IN VIRTÙ DEI SUDETTI ASPETTI, È STATO POSSIBILE INDIVIDUARE DEI PARAMETRI ECONOMICI UTILI PER L'ODIERNA STIMA.

NEL DETERMINARE IL PREZZO/VALORE UNITARIO, SI È TENUTA ANCHE IN CONSIDERAZIONE LA FINALITÀ DELLA STIMA CHE È PREPOSTA AD UNA VENDITA COATTIVA, IN CUI IL POTENZIALE ACQUIRENTE AGIRÀ CONSAPEVOLMENTE RAPPORRANDOSI SEMPRE AL PREZZO MAGGIORMENTE APPETIBILE DI UNA PROCEDURA COATTIVA RISPETTO AL PREZZO CHE DOVREBBE CORRISPONDERE NEL LIBERO MERCATO.

I PARAMETRI ADOTTATI PER LA STIMA SONO TRE E PIÙ ESATTAMENTE:

1) LA SUPERFICIE COMMERCIALE CALCOLATA AL LORDO DELLE MURATURE INTERNE ED ESTERNE. PER LE PERTINENZE ACCESSORIE, QUALI TERRAZZE, FONDI, CANTINE, AREE SCOPERTE, ETC, SONO STATI UTILIZZATI DEI COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE AL FINE DI PARAMETRARLE ALLA SUPEFICIE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE PRINCIPALE.

2) IL PREZZO UNITARIO A METRO QUADRATO, DETERMINATO SULLA BASE DI MEDIE PONDERATE ATTENENDOSI AI DATI ECONOMICI RICAVATI DA INDAGINI DI MERCATO E DA ANNUNCI DI VENDITA RIGUARDANTI IMMOBILI CON CARATTERISTICHE SIMILI.

3) LO STATO DI CONFORMITÀ E DI CONSISTENZA ALLA LUCE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA ED AMMINISTRATIVA REPERITA PRESSO I COMPETENTI PUBBLICI, PREVIO RAFFRONTO CON LO STATO DEI LUOGHI (CONFORMITÀ EDILIZIA E CONFORMITÀ CATASTALE). NEL NOSTRO CASO SPECIFICO NON SONO STATE RISCOSTRATE DIFFORMITÀ CHE NECESSITASSERO DI APPOSITE ISTANZA DI SANATORIA O DI PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA. PERTANTO NON È STATA APPLICATA ALCUNE DECURTAZIONE DI TITOLO DI ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.

INFINE, DAL VALORE DI STIMA DETERMINATO CON I SUDETTI PARAMETRI, È STATO APPLICATO UN ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 15% IN CONSIDERAZIONE DELL'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI, STANTE LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, NONCHÈ PER EFFETTO DI QUANTO SUGGERITO DALLA COMUNE ESPERIENZA CIRCA LE DIFFERENZE TRA IL LIBERO MERCATO E LE VENDITE COATTIVE.

LA VALUTAZIONE CHE SEGUE, PRENDE GIÀ IN CONSIDERAZIONE LE CONDIZIONI GENERALI DI MANUTENZIONE, IL CONTESTO LOGISTICO, LA PRESENZA O MENO DI INFRASTRUTTURE, NONCHÈ I PREZZI MEDI NORMALMENTE APPLICATI PER COMPRAVENDITE IMMOBILIARI IN CUI VENGONO TRATTATI IMMOBILI SIMILI.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, agenzie: della zona e annuncia di vendita web

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

- la v r ion d i fatti pr ntata n l pr nt rapporto di valutazion corr tta al m glio d ll cono c nz d l valutator
- l anali i l conclu i on i ono limitate unicam nt dall a unzioni dall condizioni v ntualm nte riportat in p rizia
- il valutator non ha alcun int r n ll'immobil o n l diritto in qu tion
- il valutator ha agito in accordo con gli tandard tici prof ionali
- il valutator in po o d i r qui iti formativi pr vi ti p r lo volgim nto d lla prof ion
- il valutator po i d l' p r i nza la comp tenza riguardo il m rcato locale ov ubicato o collocato l'immobil la categoria d ll'immobile da valutar

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	99,37	0,00	104.338,50	104.338,50
				104.338,50 €	104.338,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.338,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 15.650,78**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 87,73**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.600,00**

data 27/04/2024

il tecnico incaricato
ALDO BOSELLI