



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

85/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

*** DATO OSCURATO ***

CUSTODE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

*** DATO OSCURATO ***

CF:*** DATO OSCURATO ***

con studio in *** DATO OSCURATO ***

telefono: *** DATO OSCURATO ***

email: *** DATO OSCURATO ***

PEC: *** DATO OSCURATO ***



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIEVE SANTO STEFANO via Pietro Ortolani 1, della superficie commerciale di **128,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo e quarto di un più ampio fabbricato ed è costituita da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cameretta, bagno, cucina, due camere e da un vano soffitta raggiungibile attraverso scala interna.

L'altezza interna è variabile da 225 cm a 270 cm nei locali di abitazione.

L'accesso all'appartamento è dal vano scala condominiale, l'interno è identificato dal numero 6.

Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 150 sub. 11 (catasto fabbricati del Comune di Pieve Santo Stefano), categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 345,90 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO ORTOLANI n. 1 Scala 1 Interno 6, piano: 3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Scala condominiale, via Pietro Ortolani, Via Roma su due lati, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.990,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.900,00
Data della valutazione:	20/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, 16 novembre 2023, l'appartamento risultava libero da persone ma non da cose, essendo completamente arredato.

Da una verifica effettuata con il codice fiscale del proprietario dell'immobile



(** DATO OSCURATO **) presso la Direzione Provinciale di Arezzo, Ufficio Territoriale di Sansepolcro non risulta in essere nessun contratto di locazione. (vedere allegato 10).

Non è stato possibile acquisire il numero di telefono dell'Esecutato in quanto non era presente al primo tentativo di accesso (inesitato), né al secondo (accesso coatto a mezzo di un fabbro).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'atto di acquisto della proprietà da parte del debitore esecutato non sono riportati vincoli o altri gravami, ad eccezione "...dell'ipoteca iscritta ad Arezzo l'8 aprile 2003 al n. 1249 di formalità, a favore della ** DATO OSCURATO **, a garanzia di un debito ormai estinto e che la parte venditrice si impegna a cancellare a propria cura e spese entro e non oltre il 30 aprile 2004."

Per tale iscrizione risulta Annotazione di Cancellazione totale n. 1911 del 26 maggio 2004.

Il fabbricato è di antica realizzazione ed una parte di esso è edificata sopra l'Arco di Tasano, che dalle notizie assunte presso il Comune di Pieve Santo Stefano risulta essere di costruzione medioevale.

L'arco permette alla strada pubblica denominata via Roma di attraversare il fabbricato a piano terreno, inoltre sotto all'arco sono presenti gli accessi di alcune unità immobiliari; una porzione della particella dove sorge il fabbricato è quindi soggetta a pubblico passaggio. E' stato richiesto all'Amministrazione Comunale di Pieve Santo Stefano se è in possesso di riferimenti per meglio dettagliare la situazione, ma questa riferisce "...di non essere in possesso di nessun titolo certificante l'esistenza di eventuali servitù di passaggio." (vedere allegato 11).

Le ispezioni ipotecarie e le note di trascrizione di interesse sono state acquisite in data 23/08/2023.

Dalla documentazione agli atti e da quella acquisita l'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica e non si rileva l'esistenza di usi civici.

In riferimento al quesito di verificare 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 (e acquisirne copia);

si specifica che dai documenti acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegato n.4) non risultano cause relative a domande trascritte, inoltre dalla lettura dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (allegato n.12) non risultano annotazioni di separazione o divorzio.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2008 a firma di ** DATO OSCURATO ** ai nn. 101052/15807 di repertorio, iscritta il 26/09/2008 a Arezzo ai nn. 18681/3385, a favore di ** DATO OSCURATO **, contro ** DATO OSCURATO **, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 217500.



Importo capitale: 145000.

Durata ipoteca: 30 anni.

Per l'annotazione di cancellazione, sentito l'Ufficio preposto, si prevede un costo di euro 35 oltre all'onorario del Professionista che eseguirà la pratica.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/04/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Arezzo ai nn. 1020 di repertorio, trascritta il 25/05/2023 a Arezzo ai nn. 9082/6986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare; verbale di pignoramento immobili.

Per l'annotazione di cancellazione, sentito l'Ufficio preposto, si prevede un costo di euro 200 per imposta ipotecaria, 59 per imposta di bollo ed euro 35 per tassa ipotecaria, oltre all'onorario del Professionista che eseguirà la pratica.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi condominiali: **non risultano redatte tabelle millesimali**

Ulteriori avvertenze:

Al momento del sopralluogo l'esecutato non era presente, non è stato quindi possibile acquisire informazioni riguardo al condominio; non erano presenti negli spazi comuni targhe o indicazioni circa l'amministrazione condominiale. Da informazioni assunte presso l'unico condomino presente nel fabbricato al momento del sopralluogo, *** DATO OSCURATO *** , non risulta nominato un amministratore condominiale.

Il fabbricato risulta ricadere in area soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. n. 3627/1923).

Il Comune di Pieve Santo Stefano ai sensi della normativa antisismica risulta classificato in "zona sismica 2".

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve Santo Stefano classifica l'edificio dove si trova l'appartamento in oggetto come "edificio di rilevante valore architettonico".

Parte dell'edificio è realizzata sopra l'Arco di Tasano, che da informazioni assunte presso l'Amministrazione Comunale risulta essere di costruzione medioevale; l'Ufficio Tecnico comunale riferisce che l'arco essendo di proprietà pubblica ed essendo la sua esecuzione antecedente a settant'anni, ai sensi della norma vigente è stato notificato dal Comune alla competente Soprintendenza.

Si precisa altresì che sotto a detto arco passa la strada pubblica denominata via Roma, e sempre sotto all'arco, sono presenti gli ingressi di altre unità immobiliari.

Al fine di ricercare altri eventuali vincoli di carattere architettonico e paesaggistico sono state consultate:

- cartografia del "Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico" della Regione Toscana
- lista vincoli del progetto "Vincoli in rete" dell' Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro MiBACT



- Regolamento Urbanistico 2013 del Comune di Pieve Santo Stefano, tav. 1b "Beni soggetti a disciplina sovraordinata"
- Piano Strutturale approvato 2024 (Delibera C.C. n.34 del 02/10/2023) del Comune di Pieve Santo Stefano, tav. U01.b "Beni soggetti a disciplina sovraordinata" ed Allegato C BENI CULTURALI MiBACT

sulla base di tali informazioni non risultano altri vincoli di carattere architettonico e paesaggistico sull'appartamento in oggetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel ventennio antecedente al pignoramento (25/05/2003 - 25/05/2023) sussiste continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/2004), con atto stipulato il 19/03/2004 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 83312/10685 di repertorio, trascritto il 06/04/2004 a Arezzo ai nn. 7004/4369

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2003 fino al 19/03/2004), con atto stipulato il 04/04/2003 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 1795/500 di repertorio, trascritto il 08/04/2003 a Arezzo ai nn. 7264/4736

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento oggetto della procedura si trova nel centro storico di Pieve Santo Stefano e risulta essere, dalle informazioni assunte presso l'Amministrazione Comunale, di remota costruzione e una parte di esso è costruito sopra l'Arco di Tasano risalente all'epoca medioevale. L'appartamento risultava già accatastato nel 1940. Sono state richieste al Comune di Pieve Santo Stefano le pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile ed il Comune ha fornito le pratiche n. 110/2003 e n. 41/2004; non è stata fornita la dichiarazione di agibilità né la pratica originaria di costruzione, che si presume non esistano data la remota epoca di costruzione del fabbricato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Rappresentazione grafica di una unità abitativa preesistente al 1940 ai sensi della Delibera C.C. n.35 del 27/02/1986 N. **110/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/04/2003 con il n. 2408 di protocollo.

Nell'anno 2003 venne presentata al Comune di Pieve Santo Stefano la suddetta pratica raffigurante le piante allo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto della procedura ed il raffronto con la planimetria catastale in atti fin dal 1940.



- Denuncia di inizio attività edilizia ai sensi art. 4 e 9 Legge Regionale n.52 del 14/10/1999 N. **41/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 06/04/2004 con il n. 2499 di protocollo.

La Denuncia di inizio attività venne presentata al fine di dare corso ai lavori di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento dell'impianto elettrico, realizzazione dell'impianto di riscaldamento (l'appartamento ne era privo), sabbiatura di alcuni solai, arrotatura del pavimento e tinteggiatura interna.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera C.C. n. 33 del 22/07/2008, l'immobile ricade in zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ai sensi del Regolamento Urbanistico comunale il fabbricato di cui l'appartamento oggetto della procedura fa parte ricade nella perimetrazione dei "tessuti storici" di cui all'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è classificato tra gli "Edifici di Rilevante Valore Architettonico-Ambientale" di cui all'art. 19. L'art. 19 del delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico definisce: "...Edifici di rilevante valore architettonico-ambientale (RV): tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1/6/1939 n. 1089) ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Tali edifici possono presentare anche piccole alterazioni frutto di interventi recenti incongrui che comunque si configurano come reversibili..." La normativa comunale quindi dispone una particolare tutela per tali immobili consentendo interventi manutentivi, di restauro e per il superamento delle barriere architettoniche. Alla data del 19/03/2024 risulta in pubblicazione sull'Albo Pretorio del Comune di Pieve Santo Stefano il provvedimento n. 125 del 21/02/2024 con cui viene reso noto che con delibera C.C. n. 34 del 02/10/2023 è stato approvato definitivamente il nuovo Piano Strutturale del Comune di Pieve Santo Stefano e che questo acquisterà efficacia dopo trenta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana. Da una prima e sommaria analisi degli elaborati il nuovo Piano Strutturale conferma il rilevante valore architettonico-ambientale per l'immobile di nostro interesse.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato eseguito un raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo del 16 novembre 2023 e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie fornite dal Comune di Pieve Santo Stefano rilevando quanto segue. - Le piante allegate alla pratica n.110/2003 non riportano il gradino nel ripostiglio ed il gradino sul bagno, le altezze dei locali indicate differiscono di alcuni centimetri da quanto rilevabile ed al piano sottotetto non è indicata l'altezza massima all'incrocio dei puntoni. Si hanno inoltre piccole differenze nelle misure riportate con quanto rilevato. - Le piante allegate alla pratica n. 41/2004 riportano alcune piccole incongruenze nelle altezze dei locali; viene indicato un piccolo vano "soffitta" al piano terzo oltre la nicchia a fianco della scala di accesso al piano quarto, ma al sopralluogo tale vano non è presente. Non è chiaro se si tratta di un errore di rappresentazione nel disegno o se tale vano era esistente e ne è stato tamponato l'accesso. Tale vano non figura nella pratica n. 110/2023, né sulla planimetria catastale. Al piano quarto nel locale è riportata la destinazione "studio", in contrasto con la precedente pratica n.110/2003 e con l'accatastamento che lo definivano "sottotetto" e con l'atto di acquisto che lo



indicava come “soffitta”. E’ stato effettuato un confronto con l’Ufficio Tecnico del Comune di Pieve Santo Stefano al fine di inquadrare in maniera migliore le difformità rinvenute convenendo che: Riguardo alle piccole discordanze rilevate sulle misure e sulle altezze si presume che tali differenze non siano da riferire a lavori abusivamente realizzati ma piuttosto a schematizzazioni grafiche e modalità di effettuazione delle misurazioni, non univoche data la non perfetta complanarità dei pavimenti, la non perfetta orizzontalità dei solai in legno ed il diverso spessore delle murature. Riguardo al piccolo vano al piano terzo che la pratica n. 41/2004 identifica come “soffitta” ma non è presente o comunque non è accessibile dall’appartamento e non ne fa parte, è necessario rappresentare correttamente l’unità immobiliare eliminando tale vano; Riguardo al vano al piano quarto che la pratica n. 41/2004 identifica come “studio”, premesso che non risulta richiesto il cambio d’uso di tale locale, lo stesso si deve ritenere ancora “sottotetto” ed è necessario rappresentare correttamente l’unità immobiliare riportando la destinazione del vano a "sottotetto"; Tutte le difformità sopra descritte sono sanabili mediante presentazione di istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell’art. 209 della Legge Regionale n. 65/2014. (normativa di riferimento: Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, Norme per il governo del territorio)

L’immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa ai sensi della L.R. 65/2014 da 1.000,00 € a 5.164,00 € (determinata dal Comune, per la fattispecie in oggetto si ipotizza venga applicata la sanzione minima): €.1.000,00
- Diritti di segreteria ed imposte di bollo pratica di sanatoria: €.132,00
- Spese tecniche ed altri oneri: €.1.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

L’accoglimento o rigetto dell’istanza di sanatoria, così come la determinazione delle sanzioni sono effettuati degli enti preposti, quindi la fattibilità, gli oneri e costi di regolarizzazione prospettati sono da ritenersi indicativi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L’immobile risulta **conforme**.

La planimetria nonché i dati di identificazione catastale delle porzioni di fabbricato in oggetto sono conformi allo stato di fatto, non rilevandosi difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale o da rendere obbligatoria la presentazione di nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L’immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Vedere sezione "Giudizio di conformità edilizia"

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L’immobile risulta **conforme**.

E’ stato esaminato il fascicolo informatico dell’esecuzione e la documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c., costituita dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilevando: - la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della



espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; - la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento; - che non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento (controllo effettuato il 23/08/2023 in sede di acquisizione delle ispezioni ipotecarie e riverificato il 20/03/2024 in vista del deposito della relazione); - la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento; - la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. Non essendo allegate sono state acquisite: - la planimetria catastale dell'immobile pignorato; - la planimetria allegata all'ultimo progetto edilizio - copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Relativamente agli impianti tecnologici si evidenzia che l'assenza dell'Esecutato al momento del sopralluogo non ha permesso di accertare se esistono o meno le Dichiarazioni di Conformità degli impianti, e queste non risultano allegate all'ultima pratica edilizia. Le considerazioni e descrizioni seguenti sono quindi frutto di un esame esclusivamente visivo condotto in sede di sopralluogo. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, nel vano scala condominiale a piano terra è presente un armadio con i contatori ed un quadretto per ogni unità servita comprendente una presa, un interruttore differenziale ed un interruttore magnetotermico. All'interno dell'appartamento è presente un quadretto con interruttore differenziale e magnetotermici; nella cucina è presente un ulteriore quadretto con interruttori magnetotermici. L'impianto appare realizzato in epoca abbastanza recente, probabilmente durante i lavori di manutenzione eseguiti nell'anno 2004 (vedere sezione titoli edilizi) e pare essere in buone condizioni. E' inoltre presente un impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas metano posta nel vano sottotetto, i terminali di emissione sono posizionati in corrispondenza delle finestre. L'impianto appare realizzato in epoca abbastanza recente, probabilmente durante i lavori di manutenzione eseguiti nell'anno 2004 (vedere sezione titoli edilizi) e pare essere in buone condizioni. Non si ha notizia sull'esistenza o meno del libretto dell'impianto. Sono inoltre presenti l'impianto adduzione acqua corrente, l'impianto gas, e l'impianto di scarico reflui. Nella cucina è presente una stufa a pellet di potenza sconosciuta posizionata dentro al camino. Sulla base di quanto visibile si presume che gli impianti elettrici e di riscaldamento siano realizzati in conformità alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, ma per averne certezza è necessaria la verifica tecnica da parte di installatori abilitati che potranno rilasciare, in esito alle verifiche ed agli eventuali interventi di adeguamento occorrenti, apposite Dichiarazione di Rispondenza ai sensi del D.M. 37/2008. Il costo delle verifiche è sommariamente preventivabile in euro 1000,00, mentre gli eventuali interventi di adeguamento non sono preventivabili.



BENI IN PIEVE SANTO STEFANO VIA PIETRO ORTOLANI 1
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIEVE SANTO STEFANO via Pietro Ortolani 1, della superficie commerciale di **128,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo e quarto di un più ampio fabbricato ed è costituita da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cameretta, bagno, cucina, due camere e da un vano soffitta raggiungibile attraverso scala interna.

L'altezza interna è variabile da 225 cm a 270 cm nei locali di abitazione.

L'accesso all'appartamento è dal vano scala condominiale, l'interno è identificato dal numero 6.

Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 150 sub. 11 (catasto fabbricati del Comune di Pieve Santo Stefano), categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 345,90 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO ORTOLANI n. 1 Scala 1 Interno 6, piano: 3-4, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** Coerenze: Scala condominiale, via Pietro Ortolani, Via Roma su due lati, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Sansepolcro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Eremo di Cerbaiolo, Eremo della Madonna del Faggio, Collegiata Di Santo Stefano, Archivio Diaristico Nazionale, Piccolo museo del Diario.



Posizione del fabbricato nel centro storico comunale

SERVIZI

farmacie
 municipio
 negozi al dettaglio
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 spazi verde
 palestra



COLLEGAMENTI



superstrada distante meno di un chilometro

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

buono 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto della procedura è posto nel Comune di Pieve Santo Stefano (AR) al piano terzo di un più ampio fabbricato in via Pietro Ortolani n.1, nel centro storico del paese, a poche decine di metri dalla Collegiata di Santo Stefano e dalla piazza Plinio Pellegrini.

Il fabbricato è di antica realizzazione ed una parte di esso è edificata sopra l'Arco di Tasano, che dalle notizie assunte presso il Comune di Pieve Santo Stefano risulta essere di costruzione medioevale.

L'arco permette alla strada pubblica denominata via Roma di attraversare il fabbricato a piano terreno, inoltre sotto all'arco sono presenti gli accessi di alcune unità immobiliari; una porzione della particella dove sorge il fabbricato è quindi soggetta a pubblico passaggio. E' stato richiesto all'Amministrazione Comunale di Pieve Santo Stefano se è in possesso di riferimenti per meglio dettagliare la situazione, ma questa riferisce "...di non essere in possesso di nessun titolo certificante l'esistenza di eventuali servitù di passaggio." (vedere allegato 11).

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI L'OGGETTO DELLA PROCEDURA FA PARTE

Il fabbricato si articola in quattro piani fuori terra ed uno entro terra ed è posto in continuità con altri fabbricati sui lati corti; le strutture portanti verticali sono in pietra di forte spessore intonacata, la facciata principale su via Pietro Ortolani presenta alcuni fregi ornamentali in pietra e finiture generali pregevoli.

Accedendo dal portone di ingresso su via Pietro Ortolani si trova un disimpegno condominiale dove sono collocati, in nicchie chiuse da sportelli, gli armadi dei contatori e quadri elettrici; proseguendo si trova la scala condominiale, ampia, a due rampe con pianerottoli intermedi e con soffitti voltati a botte; il vano scala condominiale presenta varie pregevoli rifiniture alle pareti, i gradini sono in pietra ed i pavimenti dei pianerottoli in cotto.

L'edificio non è dotato di impianto ascensore.

Le parti comuni sopra descritte (ingresso e vano scale) non hanno autonomo identificativo catastale, nel titolo di provenienza non si menzionano specificatamente gli accessori comuni ma si fa generico riferimento a "... proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali dell'edificio come elencate dall'articolo 1117 C.C.".

Nel vano scala condominiale sono presenti evidenti segni che è avvenuto un incendio:

- le pareti e soffitti dal pianerottolo del secondo piano a salire fino al terzo sono annerite;
- non è presente, presumibilmente perché andata distrutta nell'incendio, una finestra del vano scala al pianerottolo del secondo piano;
- la porta di accesso all'interno 3 è parzialmente bruciata;
- sono anneriti o da sostituire alcuni corpi illuminanti
- modesti segni di annerimento nella facciata esterna, tra la finestra bruciata del secondo piano e quella del terzo piano;

Nelle parti comuni non ci sono segni evidenti di lesioni strutturali dovuti all'incendio, ma si è comunque contattato il Comune di Pieve Santo Stefano per capire se sono state emesse ordinanze di



inagibilità e l'Ufficio ha riferito, per le vie brevi, che l'incendio è avvenuto circa due anni fa partendo dall'interno 3 (appartamento di sinistra al piano secondo per chi sale le scale) ma a seguito dell'intervento dei Vigili del Fuoco non sono state emesse ordinanze di inagibilità.

Alla data del sopralluogo erano presenti alcuni materiali edili e ponti su cavalletti sul pianerottolo ed un condomino ha riferito che l'impresa edile *** DATO OSCURATO *** sta curando i lavori di ripristino delle parti condominiali danneggiate; si è contattato per le vie brevi l'impresa che conferma di aver ricevuto mandato di ripristinare le parti danneggiate e che le relative spese sono a carico dell'unità che ha causato l'incendio.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DELLA PROCEDURA

Giungendo al terzo piano del fabbricato si ha l'accesso all'appartamento dal pianerottolo condominiale; il portoncino di ingresso è in legno ed è quello che rimane sulla destra salendo le scale condominiali.

Entrando all'interno si trova un piccolo disimpegno finestrato dal quale si accede al ripostiglio ceco (dove si trova il quadro elettrico) ed al soggiorno, dotato di due finestre su via Pietro Ortolani; dal soggiorno si ha accesso all'unico bagno dell'appartamento, alla cameretta, alla cucina ed alla scala che porta al sottotetto.

Il bagno è finestrato e dotato di lavabo, doccia con cabina, wc e bidet; nel sottofinestra è presente uno sportello per accesso ad un contatore dell'acqua.

La cucina è ampia e dotata di due finestre, è presente un camino all'interno del quale è stata installata una stufa a pellet di potenza e funzionalità sconosciuta, la cui canna fumaria pare collegata alla canna del camino.

Nel locale sono presenti un lavandino con basamento in muratura e un tavolo in legno sorretto da due colonnette in muratura.

Dalla cucina si accede alle due camere entrambe finestrate; l'accesso al sottotetto avviene dal soggiorno, tramite una porta si ha accesso ad una ripida e stretta scala in legno che conduce al piano quarto; a lato della scala è presente un'ampia nicchia bassa e profonda chiusa da sportelli con altezza variabile (minima 90 cm).

Il piano sottotetto è un unico locale finestrato dove è presente la caldaia a gas metano. Al momento del sopralluogo nel locale erano presenti arredi quali libreria, poltrona e divano, ma si è verificato che il locale nella pratica edilizia n. 120/2003 e nell'accatastamento viene indicato come sottotetto, quindi il suo futuro utilizzo sarà da intendersi come sottotetto (soffitta). Si precisa che anche nella stima il locale è stato considerato come sottotetto.

I locali del piano terzo (abitazione) presentano pavimenti in cotto e solai in legno (travi, travicelli, pianelle/tavelle in cotto in parte tinteggiate); il solaio del disimpegno è a volta in laterizio.

Gli infissi interni sono in legno; le finestre sono in legno a due ante apribili e vetro, quasi tutte dotate di scuretti interni, mentre non sono presenti le persiane esterne; i parapetti delle finestre sono bassi e dotati di barra orizzontale in ferro posta all'esterno; l'altezza complessiva è comunque inferiore ai minimi normativi attuali.

Le pareti sono tinteggiate con tonalità chiare terrose.

Il locale del quarto piano (sottotetto) presenta pavimento in cotto e solaio del tetto in legno (capriata, puntoni, travicelli) e pianelle in cotto; una parete è in pietra a vista e le altre intonacate e tinteggiate.

L'altezza interna dei locali di abitazione è variabile a seconda dei locali da 2,25 m a 2,70 m; il sottotetto ha un'altezza minima di 2,55 m.

Le condizioni generali dell'appartamento sono buone, così come le finiture.

Il disimpegno ed il soggiorno sono esposti a nord ovest, ed hanno le finestre su via Pietro Ortolani; il bagno e la cameretta sono esposte a sud est ed hanno le finestre sul distacco con altro fabbricato (la prosecuzione di via dei Tronconi); la cucina ha doppia esposizione nord ovest e sud est, le due camere hanno rispettivamente esposizione nord ovest e sud est.

La cucina e le due camere sono i locali posti sopra all'arco attraversato dalla pubblica via e da queste sia ha un'ottima visuale sul centro del paese.



Al fine di accertare se l'appartamento era già dotato di Attestato della Prestazione Energetica è stato chiesto alla Regione Toscana un accesso documentale, ed a seguito di risposta dell'Ente (allegato 7) che comunicava di non aver rintracciato alcun attestato per l'unità immobiliare in oggetto, si è provveduto a redigere il documento e depositarlo presso le autorità tecnico amministrative competenti (allegato 8).

CONSISTENZA

La consistenza dell'unità immobiliare, dai rilievi metrici effettuati, risulta:

Superficie interna netta (SIN) calcolata come da Codice delle Valutazioni Immobiliari:

Appartamento (piano terzo) 97,88 mq

Nicchia a fianco della scala di accesso al sottotetto 2,79 mq

Sottotetto (piano quarto) 12,52 mq

Superficie esterna lorda (SEL) calcolata come da Codice delle Valutazioni Immobiliari:

Appartamento (piano terzo) 118,10 mq

Nicchia a fianco della scala di accesso al sottotetto 3,55 mq

Sottotetto (piano quarto) 19,14 mq

CLASSE ENERGETICA:



[358,74 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000711064 registrata in data 02/02/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (piano terzo)	118,10	x	100 %	=	118,10
Nicchia a fianco della scala di accesso al sottotetto	3,55	x	15 %	=	0,53
Sottotetto (piano quarto)	19,14	x	50 %	=	9,57
Totale:	140,79				128,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/02/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 213/2014



Descrizione: piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato disposto su quattro livelli nel quale è stato realizzato un appartamento di civile abitazione, sito in Pieve Santo Stefano (Ar), via Sulpizia n. 4, piazza Plinio Pellegrini n. 4 con garage pertinenziale sito in piazza Plinio Pellegrini n. 5., 1

Indirizzo: Pieve Santo Stefano (AR) Piazza Plinio Pellegrini nn. 4 e 5 - Toscana Pieve Santo Stefano, Arezzo

Prezzo: 88.000,00

Valore Ctu: 229.000,00

Prezzo Base d'Asta: 117.248,00

Distanza: 106.00 m

Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari

Descrizione: Appartamento al piano primo di 4 vani catastali avente accesso da scala condominiale, composto da: ingresso, cucina, soggiorno, wc, disimpegno, due camere corredato da magazzino a piano terra.

Indirizzo: via Roma 69 - Pieve Santo Stefano

Prezzo: 35.000,00

Distanza: 230.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/02/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari

Descrizione: Appartamento su tre piani con scala interna composto da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, due w.c., terrazza e balcone, cantina, soffitta, portico, lavanderia, garage e resede esclusivo.

Indirizzo: via Roma 68 - Pieve Santo Stefano

Prezzo: 129.500,00

Distanza: 290.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/02/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari

Descrizione: Appartamento a piano terra composto da portico, ingresso, centrale termica, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e w.c.

Indirizzo: via Roma 68 - Pieve Santo Stefano



Prezzo: 55.500,00

Distanza: 290.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/07/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari

Descrizione: Appartamento da ristrutturare al piano primo, di cinque vani catastali, corredato da un locale ad uso di deposito di pertinenza al piano terzo

Indirizzo: via Tiberina 31 - Pieve Santo Stefano

Prezzo: 40.000,00

Distanza: 260.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate - 1 semestre 2023 (14/02/2024)

Note: La banca dati non offre valori per la tipologia di nostro interesse "abitazioni di tipo popolare", né per la categoria più prossima "abitazioni di tipo economico". Le categorie presenti in banca dati sono "abitazioni civili", "box", "ville e villini". La categoria "abitazioni civili" riporta valori compresi tra 700,00 e 1050,00 €/mq di superficie lorda.

Agenzie immobiliari (15/02/2024)

Note: Sono state contattate alcune agenzie immobiliari operanti nel Comune di Pieve Santo Stefano (***) DATO OSCURATO (***) - Sansepolcro; (***) DATO OSCURATO (***) - Sansepolcro) al fine di ricevere informazioni sul mercato locale e sull'andamento dei prezzi. Dalle informazioni ricevute si riassume che: La domanda di immobili residenziali nel centro storico del Comune di Pieve Santo Stefano è bassa e al contempo sono presenti un buon numero di immobili in vendita; i tempi di vendita sono generalmente lunghi. I prezzi unitari al metro quadro di superficie netta (calpestabile) per appartamenti in condominio, in buone condizioni di conservazione, variano dai 700,00 euro ai 900,00 euro.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione di beni simili od assimilabili posti in zona e soggetti allo stesso segmento di mercato.

Per l'individuazione di beni simili o assimilabili di valore noto è stata condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari una ricerca delle compravendite di immobili simili (categoria catastale A4) ed assimilabili (categoria catastale A3) conclusesi nei diciotto mesi precedenti nel centro storico del Comune di Pieve Santo Stefano, che risulta essere interamente compreso nel foglio catastale 92 di detto Comune; la ricerca ha fornito pochi risultati, segno di un basso numero di scambi commerciali per beni di tale natura.

Sono stati quindi acquisiti tre atti di compravendita, ma sono risultati mancanti di alcuni dati ed informazioni necessarie per svolgere la stima con il metodo MCA (market comparison approach); in particolare due sono risultati privi di planimetrie quindi non è stato possibile ricavarne le esatte consistenze. I contratti sono stati comunque analizzati al fine di desumere, pur con le approssimazioni dovute all'assenza delle planimetrie, i rispettivi valori unitari di compravendita.

E' stata analizzata l'offerta immobiliare (tramite annunci di Agenzie Immobiliari e siti specializzati) rilevando un'ampia offerta di immobili abitativi in vendita, in relazione alla dimensione del paese.

Sono state contattate cinque agenzie immobiliari operanti nella zona, al fine di raccogliere ulteriori informazioni sul livello degli scambi, sui prezzi medi di vendita e sugli altri aspetti rilevanti per la stima; è stata inoltre valutata una recente aggiudicazione in asta di un immobile nelle immediate vicinanze dell'oggetto della procedura.



Sono state infine considerate le caratteristiche incidenti in positivo sulla valutazione, come la centralità dell'immobile nel contesto cittadino, le buone rifiniture e la storicità del palazzo e le condizioni di conservazione e finitura dell'appartamento, così come quelle incidenti in modo negativo quali la mancanza di ascensore in relazione al piano dell'unità immobiliare, la mancanza di spazi accessori quali garage / resede / balcone, la distribuzione interna che presenta l'accesso alle camere direttamente dalla cucina e la presenza di un solo servizio igienico.

Dalle indagini fatte ed informazioni assunte, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dei comodi e scomodi, effettuate le opportune considerazioni sullo stato di manutenzione, sulle finiture e sulle dotazioni, si ritiene si congruo utilizzare ai fini della stima un valore unitario a metro quadrato di superficie esterna lorda (SEL) pari ad € 710,00.

A seguito di rilievi metrici è stata calcolata la consistenza in metri quadrati lordi degli ambienti e sono stati applicati gli indici mercantili pari a:

- 100% per gli ambienti del piano terzo
- 15% per nicchia posta a fianco della scala di accesso al sottotetto
- 50 % per il locale del piano quarto, tenendo conto che, seppure l'ambiente è rifinito come i locali del piano terzo, dai documenti acquisiti non è da considerarsi locale abitabile ma sottotetto.

Al valore del compendio immobiliare pignorato così determinato, verranno detratti i costi relativi alla regolarizzazione edilizia urbanistica e verifica di rispondenza impiantistica; inoltre, considerata l'assenza di garanzia per vizi verrà applicata una riduzione forfettaria del 15%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,20 x 710,00 = **91.022,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.022,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91.022,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	128,20	0,00	91.022,00	91.022,00
				91.022,00 €	91.022,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta convenientemente separabile o divisibile in lotti, pertanto formerà unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.032,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.990,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi:	€. 13.048,50
Riduzione per arrotondamento:	€. 41,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.900,00

data 20/03/2024

il tecnico incaricato
*** DATO OSCURATO ***

