



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

167/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2021 SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE

CUSTODE:

I.V.G

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

VITTORIO SCALA

CF: SCLVTR88C13F656U

con studio in BUCINE (AR) via E. Fermi 1/A - Ambra

telefono: 3336639901

email: geometra.scala@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **96,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 16 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 203,48 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B **rustico** a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 165 particella A (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria E/7, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C **appartamento** a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 11 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/4, consistenza 7,5 vani, rendita 223,88 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

D **rustico** a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 33 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

E **rustico** a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **226,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 12 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

F **rustico** a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 13 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

G **rustico** a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 14 (catasto fabbricati), sezione urbana A, intestato a *** DATO OSCURATO ***

H **area urbana** a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 15 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

OSCURATO ***

I rustico a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **441,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 17 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

J terreno agricolo a AREZZO loc. Gragnone snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni agricoli seminativi, oliveti, boschivi e pascolo per un totale di 50.349 mq, i terreni si presentano in buono e sono dotati di accesso.

Nella p.lla 23 insiste servitù di passaggio a favore di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 28 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe pascolo cespugliato, superficie 850, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 155 particella 30 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe seminativo, superficie 2040, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 2,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 155 particella 34 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe seminativo, superficie 5080, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 155 particella 35 (catasto terreni), sezione urbana A, porzione A, qualita/classe seminativo, superficie 1310, reddito agrario 2,37 €, reddito dominicale 2,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 155 particella 35 (catasto terreni), sezione urbana A, porzione B, qualita/classe uliveto, superficie 3510, reddito agrario 6,34 €, reddito dominicale 6,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 155 particella 36 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe uliveto, superficie 2800, reddito agrario 5,06 €, reddito dominicale 5,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 155 particella 37 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe bosco alto, superficie 18240, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 7,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 165 particella 5 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe bosco alto, superficie 760, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 165 particella 8 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe bosco ceduo, superficie 2620, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 165 particella 9 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe uliveto vigneto, superficie 2230, reddito agrario 6,33 €, reddito dominicale 9,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 165 particella 10 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe area rurale, superficie 540, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 165 particella 18 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe seminativo, superficie 2980, reddito agrario 9,23 €, reddito dominicale 15,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 165 particella 23 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe uliveto, superficie 2290, reddito agrario 5,91 €, reddito dominicale 7,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 165 particella 24 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe pascolo cespugliato, superficie 500, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 165 particella 290 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe seminativo, superficie 4599, reddito agrario 8,31 €, reddito dominicale 9,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.375,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 378.483,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 321.382,27
Data della valutazione:	08/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo, effettuato il 12/02/2024, l'unità immobiliare catastalmente identificata al C.U. sez. A foglio 165 particella 16 risultava occupata da terzi senza titolo il quale dichiarava di vivere nell'immobile insieme alla propria famiglia e di coltivare i terreni agricoli di proprietà dell'esecutata.

Tutti i restanti immobili, peraltro in stato di avanzato degrado come già sopra descritto, si trovavano liberi da persone.

Da ricerca effettuata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Arezzo, sia per i terreni che per i fabbricati, non risultano presenti contratti registrati.

Per l'unità immobiliare occupata si determina il giusto canone di occupazione, calcolato in ragione della metà del giusto prezzo della locazione, in euro 175,00 mensili.

L'esecutata non risulta residente negli immobili oggetto di pignoramento.

L'immobili non sono occupati dal coniuge separato e dall'ex coniuge del debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non sono presenti vincoli connessi con il carattere storico-artistico del bene, vincoli architettonici, vincoli paesaggistici e simili, atti di asservimento e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti della casa al coniuge, vincoli di inalienabilità o di indivisibilità ad accezione:

- del terreno catastalmente identificato al foglio 155 particelle 28 e 37 e piccole porzioni marginali delle particelle 34, 35 e 36 del medesimo foglio, le quali ricadono all' interno delle aree boscate tutelate per legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142;
- del terreno catastalmente identificato al foglio 165 particella 23 su cui grava servitù di passaggio a favore di terzi.

Le particelle 28 e 37 del foglio 155 sono inoltre interessate da Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune AREZZO identificata al Foglio 165 p.la 23 , stipulato il 15/01/2003 a firma di Notaio Pantani Fabrizio ai nn. 103872 di repertorio, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 3150/2063 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Pubblico

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 29/10/2004 a firma di Notaio Pieraccini Giacomo ai nn. 104 di repertorio, iscritta il 09/11/2004 ai nn. 22164/4696, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 500.000.

Importo capitale: 250.000.

Durata ipoteca: 20.

A margine si segnala Annotazione del 01/03/2023 ai nn. 3540/422 derivante da cessione dell' ipoteca del 24/02/2023 n. rep. 19632/10499 Notaio Russo Filippo di Firenze, a favore di Finvers s.r.l. con sede in Firenze, p.iva 07159790489, con domicilio ipotecario eletto in Firenze via Bolognese n. 55.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2014 a firma di Notaio Pieraccini Giacomo ai nn. 12688 di repertorio, iscritta il 30/04/2014 ai nn. 5639/644 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

*** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 950000.

Importo capitale: 475000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/09/2023 ai nn. 2649 di repertorio, trascritta il 17/10/2023 ai nn. 17591/13486 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

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 scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 15/01/2003), con atto stipulato il 15/01/2003 a firma di Notaio Fabrizio Pantani ai nn. 103.872 di repertorio, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 3149/2062.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati catastalmente identificati al foglio 155 p.lla 33 ed al foglio 165 p.lle 13, 14, 15, 16 e 17 e terreni catastalmente identificati al foglio 155 p.lle 28, 34, 35, 36, 37 ed al foglio 165 p.lle 5, 18, 23, 24 e 290.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 30/07/2004), con atto stipulato il 26/07/2004 a firma di Notaio Fabrizio Pantani ai nn. 112.625 di repertorio, trascritto il 30/07/2004 ai nn. 16324/10389.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati catastalmente identificati al foglio 165 p.lle A, e 11 e terreni catastalmente identificati al foglio 165 p.lla 10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 20/03/2006), con atto stipulato il 03/03/2006 a firma di Notaio Giacomo Pieraccini ai nn. 2.102 di repertorio, trascritto il 20/03/2006 ai nn. 5839/3653.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato identificato al foglio 165 p.lla 12 e terreni catastalmente identificati al foglio 155 p.lla 30 ed al foglio 165 p.lle 8 e 9

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate all' archivio del Comune di Arezzo in data 20/03/2024 non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi all' immobili eseguiti.

Ai sensi dell' art 9/bis del Testo Unico dell' Edilizia, per gli immobili realizzati in un' epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

Non essendo presenti titoli edilizi ed essendo gli immobili di remota costruzione e quindi realizzati in un' epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, in base alle informazioni catastali, si possono ritenere tutti gli immobili urbanisticamente conformi, ad eccezione dell' unità immobiliare catastalmente identificata al C.U. sez. A foglio 165 particella 16 relativamente alla quale sono state riscontrate difformità rispetto alla prima planimetria catastale in atti, in particolare al piano primo non è rappresentato il servizio igienico la realizzazione del quale ha comportato l' eliminazione di una camera, vi sono difformità nelle altezze indicate in planimetria a causa della realizzazione di controsoffitti, ed inoltre non risulta presente il servizio igienico indicato al piano terra della planimetria catastale. Inoltre, in aderenza all' edificio ma ricadente nell' adiacente particella 24, è stata realizzata una struttura posticcia ad uso accessorio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente l'immobile ricade in zona Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Scheda A130. I fabbricati sono normati dalla Scheda n. A030 del vigente Piano Operativo Comunale Per quanto riguarda i terreni agricoli si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle ricerche effettuate all' archivio del Comune di Arezzo in data 20/03/2024 non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi all' immobili eseguiti. Ai sensi dell' art 9/bis del Testo Unico dell' Edilizia, per gli immobili realizzati in un' epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle

informazioni catastali di primo impianto. Non essendo presenti titoli edilizi ed essendo gli immobili di remota costruzione e quindi realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, in base alle informazioni catastali, si possono ritenere tutti gli immobili urbanisticamente conformi, ad eccezione dell'unità immobiliare catastalmente identificata al C.U. sez. A foglio 165 particella 16 relativamente alla quale sono state riscontrate difformità rispetto alla prima planimetria catastale in atti, in particolare al piano primo non è rappresentato il servizio igienico la realizzazione del quale ha comportato l'eliminazione di una camera, vi sono difformità nelle altezze indicate in planimetria a causa della realizzazione di controsoffitti, ed inoltre non risulta presente il servizio igienico indicato al piano terra della planimetria catastale. Inoltre, in aderenza all'edificio ma ricadente nell'adiacente particella 24, è stata realizzata una struttura posticcia ad uso accessorio. Vista la consistenza e la precarietà delle opere realizzate in difformità si stimano in euro 7.000,00 le spese necessarie per ripristinare lo stato legittimo. Si precisa inoltre, essendo gli immobili ubicati in una zona non servita da pubblica fognatura, che non è stata reperita alcuna autorizzazione allo scarico fuori fognatura, sarà pertanto necessario adeguare l'impianto di scarico e richiedere l'idonea autorizzazione. Per mettere a norma l'impianto di scarico si stima una spesa di euro 5.000,00. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €12.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata riscontrata la necessità di effettuare alcune variazioni catastali in quanto incidenti sulla rendita catastale degli immobili, in particolare: Relativamente all'unità immobiliare catastalmente identificata alla sez. A foglio 165 p.lla 16 si rilevano varie difformità catastali rispetto alla planimetria attualmente in atti, al piano primo non è rappresentato il servizio igienico la realizzazione del quale ha comportato l'eliminazione di una camera, vi sono difformità nelle altezze indicate in planimetria ed inoltre, dal rilievo non risulta presente il servizio igienico indicato al piano terra della planimetria catastale; Relativamente alla canonica, catastalmente identificata alla sez. A foglio 165 p.lla 11, categoria A/4 di classe 1, consistenza 7,5 vani, RC 223,88 euro, sono a precisare che visto lo stato di conservazione dell'immobile, il quale presenta porzione di copertura e di solaio interno diruta, sarebbe corretto classificarlo in categoria F/2 privo di rendita; Il fabbricato identificato alla sez. A foglio 165 p.lla 13, categoria F/2, non è più esistente in loco, sarebbe pertanto necessario aggiornare la mappa catastale e variare la categoria da F/2 ad area urbana categoria F/1; Il costo professionale per eseguire le necessarie variazioni catastali sopracitate si può stimare in circa euro 1.700,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- : €1.700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

A livello urbanistico gli immobili sono coerenti all'uso previsto. Relativamente ai terreni agricoli si allega CDU.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- : €2.000,00

BENI IN AREZZO LOC. GRAGNONE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **96,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Identificazione catastale:

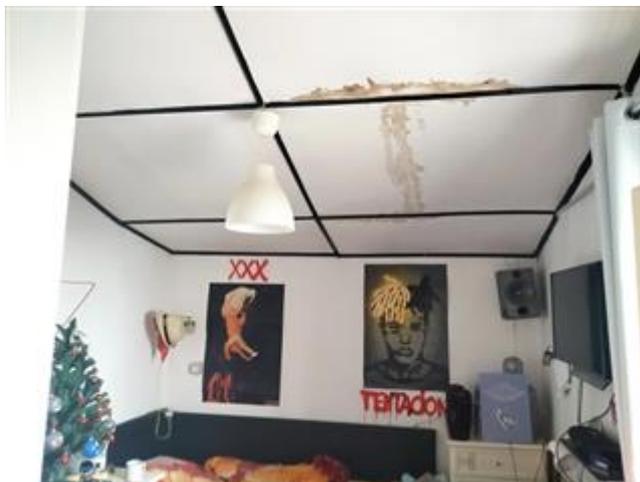
- foglio 165 particella 16 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 203,48 Euro, intestato a ***** DATO OSCURATO *****



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

piano primo di 48,00 mq.



CLASSE ENERGETICA:



[1275,71 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000745482 registrata in data 23/04/2024

CONSISTENZA:

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

*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	74,00	x	100 %	=	74,00
	74,00	x	30 %	=	22,20
Totale:	148,00				96,20

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **57.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.720,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.720,00**

BENI IN AREZZO LOC. GRAGNONE SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 165 particella A (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria E/7, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Chiesa catastalmente identificata alla sez. A foglio 165 p.lla A categoria E/7
privo di rendita

L'immobile è una chiesetta sconsacrata di antica costruzione in stato di vetustà, necessita di opere di ristrutturazione, in particolar modo alla copertura ove sono presenti molteplici infiltrazioni. L'accesso avviene esclusivamente dalla canonica posta nella parte tergale dell'edificio in quanto la porta di accesso è stata murata. Internamente la chiesa è composta da un unico locale oltre sacrestia e sviluppa una superficie di circa 103 mq lordi oltre antistante resede di circa 26 mq. L'immobile risulta privo di impianti.





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	105,00	x	100 %	=	105,00
Totale:	105,00				105,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **31.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.500,00**

BENI IN AREZZO LOC. GRAGNONE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 11 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/4, consistenza 7,5 vani, rendita 223,88 Euro, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ex Canonica catastalmente identificata alla sez. A foglio 165 p.lla 11 categoria A/4, classe 1, consistenza 7,5 vani, RC 223,88

L'unità immobiliare consiste in un appartamento di civile abitazione un tempo adibito a canonica, l'immobile è dislocato su due piani fuori terra, terreno e primo, si compone al piano terra di ingresso, cucina e tre locali; dall'ingresso è presente una porta per accedere all'adiacente sacrestia e di conseguenza alla chiesa. Al piano primo, a cui si giunge tramite scala interna in muratura, sono presenti quattro locali oltre servizi igienici a cui si accede dall'immobile ma ricadenti sopra la proiezione verticale dell'adiacente sacrestia.

L'immobile, seppur ancora presenti tutte le partizioni interne tali da poterne rilevare la consistenza, si presenta in stato di elevato degrado, sono presenti copiose infiltrazioni di acqua che hanno causato l'ammaloramento delle strutture e degli intonaci ed inoltre nella parte nord-est è crollata una porzione di copertura e la sottostante porzione di solaio. L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico ed idrico di antica realizzazione ed attualmente non funzionanti, non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'immobile misura una superficie lorda totale di circa 270,00 mq oltre due piccole porzioni di resede una posta nel lato nord ed una nel lato ovest dell'edificio.

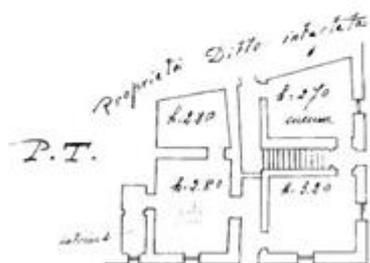
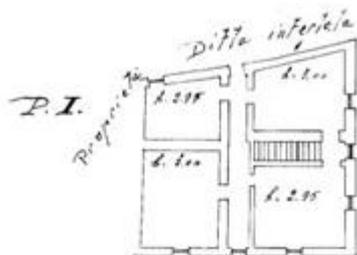


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	270,00	x	100 %	=	270,00
Totale:	270,00				270,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	94.500,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 94.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 94.500,00

BENI IN AREZZO LOC. GRAGNONE SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO D

rustico a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 33 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile catastalmente identificato alla sez. A foglio 155 particella 33, categoria F/2 privo di rendita

Immobile di forma geometrica regolare libero su quattro lati, con antistante resede pertinenziale posto nel lato ovest e parete sud posta in aderenza alla strada pubblica. L'immobile si presenta allo stato di rudere, da una lettura delle strutture, di tipo in muratura portante di pietra posata ad opera incerta, si denota che in origine fosse dislocato su due piani fuori terra. Allo stato attuale la copertura ed il solaio interno sono completamente crollati così come sono crollate ampie porzioni di muratura portante.

Il fabbricato sviluppa superficie in pianta pari a circa 27 mq a piano oltre resede di circa 420 mq.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	54,00	x	100 %	=	54,00

Totale:	54,00	54,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.800,00**

BENI IN AREZZO LOC. GRAGNONE SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO E

rustico a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **226,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 12 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare catastalmente identificato alla sez. A foglio 165 particella 12, categoria F/2 privo di rendita

Immobile composto da due corpi di fabbrica separati da piccolo resede interposto tra gli stessi. Il fabbricato si presenta allo stato di rudere, da una lettura delle strutture,

di tipo in muratura portante di pietra posata ad opera incerta, si denota che in origine fosse dislocato su due piani fuori terra. Il corpo di fabbrica principale, posto ad ovest in aderenza alla canonica e ad est in aderenza all' edificio identificato alla p.lla 14, anch' esso collabente, presenta la copertura ed il solaio interno completamente crollati così come sono crollate varie porzioni delle strutture portanti verticali. Nel corpo di fabbrica minore, posto in aderenza alla chiesa, seppur in stato di degrado, sono ancora presenti le strutture portanti orizzontali e verticali.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	226,00	x	100 %	=	226,00
Totale:	226,00				226,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.200,00**

BENI IN AREZZO LOC. GRAGNONE SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO F

rustico a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 13 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare catastalmente identificata alla sez. A foglio 165 particella 13, categoria F/2 priva di rendita

Immobile totalmente crollato, è presente in loco solamente l' area di sedime ed alcune ammorsature alle adiacenti strutture murarie che testimoniano la presenza dello stesso in epoche precedenti.

L' area di sedime sviluppa superficie pari a 31 mq.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.100,00**

BENI IN AREZZO LOC. GRAGNONE SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO G

rustico a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 14 (catasto fabbricati), sezione urbana A, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare catastalmente identificato alla sez. A foglio 165 particella 14, categoria F/2 priva di rendita

Immobile posto con la parete ovest in aderenza all' edificio identificato alla p.lla 12 e con le altre tre pareti confinanti con la strada pubblica, meno su una porzione di facciata esposta a nord che confina con resede pertinenziale. Il fabbricato si presenta allo stato di rudere, da una lettura delle strutture, di tipo in muratura portante di pietra posata ad opera incerta, si denota che in origine fosse dislocato su due piani fuori terra. Attualmente la copertura ed i solai interni sono completamente crollati così come sono crollate varie porzioni delle strutture portanti verticali.

Il corpo di fabbrica principale sviluppa superficie in pianta pari a circa 62 mq a piano, il resede ha superficie di circa 4 mq.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	124,00	x	100 %	=	124,00
Totale:	124,00				124,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.800,00**

BENI IN AREZZO LOC. GRAGNONE SNC

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO H

area urbana a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 15 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare catastalmente identificato alla sez. A foglio 165 particella 15, categoria F/1 priva di rendita

Area urbana della superficie di 28 mq.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 280,00**

BENI IN AREZZO LOC. GRAGNONE SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO I

rustico a AREZZO loc. Gragnone snc, della superficie commerciale di **441,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 17 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



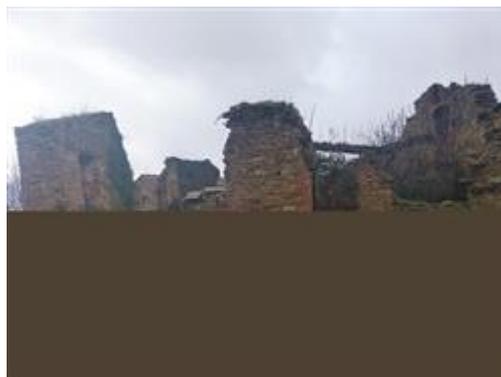
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare catastalmente identificato alla sez. A foglio 165 particella 17, categoria F/2 priva di rendita

Immobile in corpo staccato composto da due corpi di fabbrica e resede confinante nel lato ovest e nel lato nord con la strada pubblica. Il fabbricato si presenta allo stato di rudere, da una lettura delle strutture, di tipo in muratura portante di pietra posata ad opera incerta, si denota che in origine fosse dislocato su almeno due piani fuori terra. Il corpo di fabbrica principale, posto nella parte nord ha il tetto ed i solai interni completamente crollati così come sono crollate varie porzioni delle strutture portanti verticali, nella parete esposta a sud risulta ancora rilevabile l' altezza originaria.

Il corpo di fabbrica minore seppur in stato di avanzato degrado, conserva ancora le strutture verticali e porzioni di copertura e di solai interni

Il corpo di fabbrica principale sviluppa superficie in pianta pari a circa 175,5 mq a piano, il corpo di fabbrica secondario sviluppa superficie di circa 45 mq a piano, il resede ha superficie di circa 609 mq.





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	441,00	x	100 %	=	441,00
Totale:	441,00				441,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **88.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 88.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 88.200,00**

BENI IN AREZZO LOC. GRAGNONE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a AREZZO loc. Gragnone snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni agricoli seminativi, oliveti, boschivi e pascolo per un totale di 50.349 mq, i terreni si presentano in buono e sono dotati di accesso.

Nella p.lla 23 insiste servitù di passaggio a favore di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 28 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe pascolo cespugliato, superficie 850, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 155 particella 30 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe seminativo, superficie 2040, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 2,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 155 particella 34 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe seminativo, superficie 5080, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 155 particella 35 (catasto terreni), sezione urbana A, porzione A, qualita/classe seminativo, superficie 1310, reddito agrario 2,37 €, reddito dominicale 2,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 155 particella 35 (catasto terreni), sezione urbana A, porzione B, qualita/classe uliveto, superficie 3510, reddito agrario 6,34 €, reddito dominicale 6,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 155 particella 36 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe uliveto, superficie 2800, reddito agrario 5,06 €, reddito dominicale 5,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 155 particella 37 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe bosco alto, superficie 18240, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 7,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 165 particella 5 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe bosco alto, superficie 760, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 165 particella 8 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe bosco ceduo, superficie 2620, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 165 particella 9 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe uliveto vigneto, superficie 2230, reddito agrario 6,33 €, reddito dominicale 9,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 165 particella 10 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe area rurale, superficie 540, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 165 particella 18 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe seminativo, superficie 2980, reddito agrario 9,23 €, reddito dominicale 15,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 165 particella 23 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe uliveto, superficie 2290, reddito agrario 5,91 €, reddito dominicale 7,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 165 particella 24 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe pascolo cespugliato, superficie 500, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 165 particella 290 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe seminativo, superficie 4599, reddito agrario 8,31 €, reddito dominicale 9,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dei terreni sono stati utilizzati i valori agricoli medi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	38.083,85
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 38.083,85
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 38.083,85
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell' immobile è stato adottato il metodo di stima sintetica comparativa assumendo come parametro il (mq), sono stati valutati attentamente molteplici fattori quali stato di conservazione dei beni, viabilità di accesso, esposizione, vedute, ecc.

I prezzi al metro quadrato sono stati desunti da una ponderazione tra i valori OMI dell' ultimo semestre disponibile e tra i prezzi di vendita applicati ad altri immobili

della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La superficie commerciale vendibile viene determinata con i seguenti criteri:

- 100% della superficie utili nette calpestabili;
- 100% dei muri perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- Superficie catastale dei terreni agricoli.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Arezzo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,20	0,00	57.720,00	57.720,00
B	rustico	105,00	0,00	31.500,00	31.500,00
C	appartamento	270,00	0,00	94.500,00	94.500,00
D	rustico	54,00	0,00	10.800,00	10.800,00
E	rustico	226,00	0,00	45.200,00	45.200,00
F	rustico	31,00	0,00	3.100,00	3.100,00
G	rustico	124,00	0,00	24.800,00	24.800,00
H	area urbana	28,00	0,00	280,00	280,00
I	rustico	441,00	0,00	88.200,00	88.200,00
J	terreno agricolo	0,00	0,00	38.083,85	38.083,85
				394.183,85 €	394.183,85 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 378.483,85**

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:	€. 56.772,58
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 329,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 321.382,27

data 08/05/2024

il tecnico incaricato
VITTORIO SCALA