



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE

CUSTODE:

IVG AREZZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2024

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 59/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ANNESSO AGRICOLO a CORTONA LOCALITA' PIETRAIA, della superficie commerciale di **266,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

SI TRATTA DI UN ANNESSO RURALE DISMESSO, ORIGINARIAMENTE PREPOSTO PER IL RICOVERO DEL BESTIAME NONCHÉ PER IL RICOVERO/DEPOSITO DELLE ATTREZZATURE AGRICOLE.

L'EDIFICIO È UBICATO NEL COMUNE DI CORTONA IN LOCALITÀ PIETRAIA, E SI COLLOCA ALL'INTERNO DI UN ANTICO AGGLOMERATO RURALE IN CUI SONO PRESENTI ALTRI ANNESSI NONCHÉ UNA VILLA PADRONALE RISALENTE AI PRIMI DELL'OTTOCENTO.

PARTENDO DALLA STRADA COMUNALE DI PIETRAIA, L'ACCESSO ALL'EDIFICIO AVVIENE TRANSITANDO DA UNA VIABILITÀ PRIVATA INGHAIAIA LUNGA CIRCA 45 METRI, DELIMITATA AI LATI DA SIEPI E DA ALTRE ESSENZE ARBOREE.

TERMINATA LA PERCORRENZA DELLA STRADA PRIVATA SI GIUNGE IN CORRISPONDENZA DI UN PIAZZALE LASTRICATO IN PIETRA AVENTE ESTENSIONE PARI A CIRCA MQ. 500, SU CUI INSISTE UN POZZO E SU CUI SI AFFACCIA ANCHE UN ANTICO EDIFICIO PADRONALE MULTIPIANO CHE NON È OGGETTO DI VENDITA NELL'ODIERNA PROCEDURA.

L'ANNESSO OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA È COSTITUITO DA DUE CORPI DI FABBRICA CONTIGUI, TRA LORO COLLEGATI, MA REALIZZATI IN EPOCHE DIVERSE.

QUELLO DI EPOCA PIÙ RECENTE RISALE ALLA PRIMA METÀ DEGLI ANNI QUARANTA, ED È CONTRADDISTINTO DA SAGOMA RETTANGOLARE ALLUNGATA, SVILUPPANDOSI SU DUE LIVELLI FUORI TERRA.

LA STRUTTURA PORTANTE IN ELEVAZIONE È COSTITUITA DA MURATURA DI MATTONI PIENI LASCIATI AL RUSTICO, OSSIA SENZA INTONACO E SENZA TINTEGGIATURA.

IL SOLAIO INTERPOSTO TRA IL PIANO TERRA E PRIMO, COSÌ COME IL SOLAIO DELLA COPERTURA (DEL TIPO A FALDA INCLINATA) SONO COSTITUITI DA ORDITURA LIGNEA (TRAVI E TRAVETTI) E PIANELLE DATATE IN LETERIZIO.

IL MANTO DI COPERTURA È FORMATO DA TEGOLE E COPPI DATATI, E PER QUANTO SI È POTUTO CONSTATARE IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO, NON RIESCE PIÙ AD ASSOLVERE LA SUA FUNZIONE PROTETTIVA, ATTESO CHE ALL'INTERNO DI QUASI TUTTI GLI AMBIENTI DEL PIANO PRIMO, NONCHÉ IN CORRISPONDENZA DELLA STRUTTURA LIGNEA DEGLI ORIZZONTAMENTI, SONO STATE RIVENUTI DEGLI ALONI E DEI DEGRADI LOCALIZZATI IMPUTABILI AD INFILTRAZIONI D'ACQUA.

LO STATO MANUTENTIVO GENERALE, PUÒ CONSIDERARSI SOSTANZIALMENTE ACCETTABILE TENUTO CONTO DELLA VETUSTÀ DELL'EDIFICIO, ANCORCHÈ SIANO BEN EVIDENTI DELLE CRITICITÀ STRUTTURALI (LESIONI) IN VARI PUNTI DELLE PARETI DEL PIANO PRIMO IN CORRISPONDENZA DELLA FACCIATA NORD-EST.

A PIANO TERRA SONO PRESENTI DUE AMPIE CANTINE, TRE RIPOSTIGLI, UN SOTTOSCALA, UN FORNO E UNA FOSSA GRANARIA LA CUI BOTOLA DI ACCESSO È SITUATA AL SOPRASTANTE PIANO PRIMO.

IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE PARI A CIRCA MQ. 72,00 CON ALTEZZA INTERNA CHE VARIA DA UN MINIMO DI ML. 2,50 FINO AD UN MASSIMO DI ML. 2,70.

NELLA PARTE RETROSTANTE DELL'IMMOBILE È ANCORA RICONOSCIBILE LA SAGOMA DI UN PICCOLO VANO ACCESSORIO CHE ERA DESTINATO A LATRINA, CONTRADDISTINTO DA UNA SUPERFICIE DI CIRCA MQ. 1,70.

LA MAGGIOR PARTE DEI VANI DEL PIANO TERRA È RIFINITA INTERNAMENTE CON PAVIMENTAZIONE IN COTTO DATATO.

ANCHE LE PARETI INTERNE, SE PUR CON EVIDENTI DEGRADI E AMMALORAMENTI IMPUTABILI ALLA VETUSTÀ E ALL'ASSENZA DI UNA BENCHÈ MINIMA MANUTENZIONE PROTRATTA PER ANNI, SONO RIFINITE CON INTONACO E TINTEGGIATURA.

NON SONO PRESENTI IMPIANTI TECNOLOGICI, ALL'INFUORI DI UN IMPIANTO ELETTRICO MINIMALE, CHE ALLO STATO ATTUALE NON È FUNZIONANTE.

GLI INFISSI INTERNI ED ESTERNI SONO IN LEGNO DATATO.

GLI AMBIENTI DEL PIANO PRIMO SONO ACCESSIBILI DA SCALA INTERNA IN PIETRA CHE SI DIPARTE DALLA CANTINA A PIANO TERRA SITUATA IN POSIZIONE CENTRALE.

AL PIANO PRIMO SONO PRESENTI QUATTRO AMBIENTI CONTIGUI ADIBITI A DEPOSITO, CHE NELL'INSIEME SONO CONTRADDISTINTI DA UNA SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE PARI A CIRCA MQ. 85,00.

L'ALTEZZA INTERNA È DEFINITA DALL'ANDAMENTO DELLE FALDE DEL TETTO, E

VARIA DA UN MINIMO DI ML. 2,50 NELLA ZONA DI GRONDA, FINO AD UN MASSIMO DI ML. 3,15 NELLA ZONA DEL COLMO.

LE FINITURE E RIFINITURE INTERNE SONO ANALOGHE PER TIPOLOGIA E CONDIZIONI MANUTENTIVE A QUELLE RISCONTRATE NEGLI AMBIENTI DEL PIANO TERRA.

ANCHE IN QUESTO CASO, ABBIAMO SOLO UN IMPIANTO ELETTRICO MINIMALE FORMATO DA CABLAGGI A VISTA E CORPI ILLUMINANTI (SEMPLICI LAMPADINE) APPESE ALLE TRAVATURE IN LEGNO O FISSATE ALLE PARETI.

IL SECONDO CORPO DI FABBRICATA CHE COSTITUISCE L'IMMOBILE È DI EPOCA DI COSTRUZIONE PIÙ ANTICA CONSIDERATO CHE È PRESENTE NELLA CARTOGRAFIA DEL CATASTO LEOPOLDINO.

SI TRATTA DI UN CORPO DI FABBRICA MONOPIANO CONTRADDISTINTO DA SAGOMA QUADRATA E SUDDIVISO IN DUE AMBIENTI NON COMUNICANTI CHE ERANO PREPOSTI AL RICOVERO DEL BESTIAME.

LA STRUTTURA IN ELEVAZIONE È COSTITUITA DA MURATURA DI PIETRAME STUCCATO E LASCIATO A VISTA.

LA COPERTURA IN LATERIZIO CON SOVRASTANTE MANTO IN TEGOLE E COPPO, NON SEMBRA ESSERE QUELLA ORIGINARIA, E ALLO STATO ATTUALE È AFFETTA DA EVIDENTI CRITICITÀ STATICHE E MANUTENTIVE, CON SEGNI EVIDENTI DI INFILTRAZIONI LOCALIZZATE UN PO' OVUNQUE NELL'INTRADOSSO DEL SOLAIO.

COME SI EVINCE DALLA FOTO, SONO PRESENTI DEGLI ELEMENTI VERTICALI DI IRRIGIDIMENTO (PUNTELLI METALLICI) PER CONTRASTARE I CEDIMENTI ALQUANTO MARCATI IN CORRISPONDENZA DELLA TRAVE DI COLMO.

I LOCALI SONO CONTRADDISTINTI DA UNA SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE COMPLESSIVA PARI A CIRCA MQ. 67,00, CON ALTEZZA INTERNA CHE VARIA DA UN MINIMO DI ML. 2,85 FINO AD UN MASSIMO DI ML. 4,00.

LE FINITURE LE RIFINITURE INTERNE SONO SIMILI PER TIPOLOGIA E PER STATO MANUTENTIVO A QUELLE RISCONTRATE NELLA PORZIONE DISPOSTA SU DUE LIVELLI FUORI TERRA.

GLI INFISSI ESTERNI SONO PARTE IN LEGNO E PARTE IN METALLO CON SPECCHIATURA IN VETRO SEMPLICE (OVE PRESENTE).

LO STATO MANUTENTIVO GENERALE È SCADENTE.

PER MAGGIORI DETTAGLI SI RIMANDA AGLI ALLEGATI 01 E 02 DELLA PERIZIA INTITOLATI "CORREDO FOTOGRAFICO" ED "ELABORATO GRAFICO DIMOSTRATIVO DELLE CONSISTENZE"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di variabile (vedi elaborato grafico - Allegato 02). Identificazione catastale:

- foglio 345 particella 119 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 225 mq, rendita 546,15 Euro, indirizzo catastale: CENTRO ABITATO PIETRAIA SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da EX PARTICELLA 59

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	266,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.600,00
Data della valutazione:	30/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

SULL'IMMOBILE NON GRAVANO CONTRATTI DI LOCAZIONE O ALTRE FORME DI CESSONE (ANCHE DI TIPO GRATUITO)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

LE FORMALITÀ DI SEGUITO RIPORTATE SI RIFERISCONO ALLA PROCEDURA IN OGGETTO, E NELLO SPECIFICO RIGUARDANO SOLTANTO LA PORZIONE IMMOBILIARE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CORTONA, AL FOGLIO 345, PARTICELLA 119 (EX PARTICELLA 59).

PER IL SUDETTO IMMOBILE E' STATA SEGNALATA LA SUSSISTENZA DI INTERCLUSIONE (NOTA DELLO SCRIVENTE DEL 14/09/2023 TRASMESSA IN PCT) CONSIDERATO CHE L'ACCESSO AVVIENE UNICAMENTE DA UNA STRADA DI PRIVATA INSISTENTE SULLE PARTICELLE 9 E 109 DEL FOGLIO 345, SEMPRE DI PROPRIETÀ DEL DEBITORE, MA NON OGGETTO DELL'ATTUALE PROCEDURA.

INOLTRE, PER POTER ACCEDERE LIBERAMENTE ALL'IMMOBILE SU TUTTI I FRONTI (SOPRATTUTTO PER ACCEDERE ALLA PORZIONE RESTOSTANTE), E' NECESSARIO TRANSITARE ANCHE SULL'AREA SCOPERTA IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 110 DEL FOGLIO 345.

IN SEDE DI VERIFICA DEI GRAVAMI, E' STATA RISCOINTRATA LA SUSSISTENZA DI UN PIGNORAMENTO PARALLELO (NOTA DI TRASCRIZIONE N. 3.407 DEL 14/03/2023)

PROMOSSO DA *** DATO OSCURATO *** E NEI CONFRONTI DEL SIG. *** DATO OSCURATO ***

NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PREDETTO PIGNORAMENTO, SONO RIPORTATI VARI IMMOBILI, TRA CUI AREE IDENTIFICATE DALLE PARTICELLE 9, 109 E 110 SU CUI SI SVILUPPA LA STRADA DI ACCESSO ED IL PIAZZALE PER ACCEDERE ALL'IMMOBILE PIGNORATO NELLA PROCEDURA ODIERNA, ED IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 119 DEL FOGLIO 345.

PER MAGGIORI DETTAGLI SI RIMANDA ALL'**ALLEGATO 06** DELLA PERIZIA INTITOLATO "VISURE DALLA CONSERVATORIA CON NOTE PROGIUDIZIEVOLI".

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.

4.1.4. 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 09/06/2015 a firma di Notaio Emilia Puliatti ai nn. 153.144 di repertorio, registrata il 15/06/2015 a Arezzo ai nn. 3.694 serie 1T, iscritta il 16/06/2015 a Arezzo ai nn. 933 di particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: Euro 120.000,00.

Importo capitale: Euro 60.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a porzione immobiliare censita al catasto terreni di Cortona, al foglio 345, particella 59 (fabbricato rurale).

La particella 59 oggetto di ipoteca varrà successivamente accatastata alla sezione fabbricati mediante denuncia di nuova costruzione protocollo AR0088691 del 16/10/2017 dove verrà identificata con la particella 119

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/03/2023 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Arezzo ai nn. 666/2023 di repertorio, trascritta il 04/04/2023 a Arezzo ai nn. 4.530 di particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Magazzino censito alla sezione fabbricati di Cortona, foglio 345, particella 119

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
Millesimi condominiali:	non esiste condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

IL SIG. * DATO OSCURATO *** È DIVENUTO PROPRIETARIO IN VIRTÙ DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE N. 05 VOLUME 505 DEL 20/11/1981, PRESENTATA A SEGUITO DEL DECESSO DEL SIG. *** DATO OSCURATO *** TRASCRITTA AD AREZZO IN DATA 20 MAGGIO 1982.**

SEGUE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ, TRASCRITTA IN DATA 23/08/2023 AL NUMERO 11.515 DI PARTICOLARE (NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE PRODOTTA IN ATTI DAL CREDITORE PROCEDENTE SONO STATI INDICATI ALTRI RIFERIMENTI).

IL SIG. * DATO OSCURATO *** , DANTE CAUSA DEL SIG. *** DATO OSCURATO *** , ERA DIVENUTO PROPRIETARIO IN VIRTÙ DI ATTO DI DIVISIONE DEL 02 GENNAIO 1964 A ROGITO DEL NOTAIO DARIO BASAGNI (REPORTORIO 6.467 - RACCOLTA 1.144), REGISTRATO A CORTONA IL 22 GENNAIO 1964 AL NUMERO 564 VOLUME 120, TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DI AREZZO IN DATA 03 GENNAIO 1964 AL NUMERO 2140/790 DI REGISTRO GENERALE E AL NUMERO 1040/790 DI REGISTRO PARTICOLARE.**

PER MAGGIORI DETTAGLI SI RIMANDA ALL'ALLEGATO 05 DELLA PERIZIA INTITOLATO "TITOLI DI PROVENIENZA".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO *** per la quota di Piena Proprieta', in forza di Denuncia di Successione, trascritto il 20/03/1982 a Arezzo ai nn. 2.602 di particolare.**

Il titolo è riferito solamente a vari immobili tra cui quello sottoposto all'odierno pignoramento

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI CORTONA, L'EDIFICIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO RICADE IN ZONA "A" (CENTRO STORICO).

A SEGUITO DELLE RICERCHE EFFETTUATE PRESSO L'ARCHIVIO EDILIZIA DEL

COMUNE DI CORTONA, NON SONO RISULTATE PRATICHE RIFERITE ALL'IMMOBILE (NON ESSENDOSI DEI RIFERIMENTI O DELLE CONSISTENZE DELINEATE DA PRATICHE E/O DA TITOLI AUTORIZZATIVI, PER LA VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA VERRA' PRESA A RIFERIMENTO LA CONFORMAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI)

IN BASE ALLA SCHEDATURA E IN VIRTU' DELLE NORME TECNICHE COMPARATE (VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO 7BIS APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 39 DEL 27/05/2020), SULL'IMMOBILE PIGNORATO SONO AMMESSE LE SEGUENTI CATEGORIE DI INTERVENTO:

CATEGORIA 1 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA FINALIZZATI ALLA RIPARAZIONE E/O SOSTITUZIONE PARZIALE DI FINITURE INTERNE ED ESTERNE (INFISSI, INTONACI, RIVESTIMENTI, PAVIMENTI, MANTI DI COPERTURA, ETC) DEGLI EDIFICI, COMPRESO LE OPERE NECESSARIE PER INTEGRARE E MANTENERE IN EFFICIENZA GLI IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI.

GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA NON POSSONO COMPORTARE MODIFICHE O ALTERAZIONI DEI TIPI DI MATERIALE, DELLE FORME ESISTENTI E DELLE COLORITURE DEGLI EDIFICI.

CATEGORIA 2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, FINALIZZATE AD OPERE PREPOSTE A MODIFICHE NECESSARIE PER RINNOVARE O SOSTITUIRE PARTI, ANCHE STRUTTURALI DEGLI EDIFICI. NONCHE' PER REALIZZARE ED INTEGRARE I SERVIZI IGIENICO-SANITARI E TECNOLOGICI, SEMPRE CHE NON ALTERINO I VOLUMI E LE SUPERFICIE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI, CHE NON COMPORTINO MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CHE NON COMPORTINO AUMENTI DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA.

GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON POSSONO COMUNQUE COMPORTARE MODIFICAZIONI O ALTERAZIONI DELLE STRUTTURE ORIZZONTALI ALLE STRUTTURE VERTICALI AVENTE CARATTERE STRUTTURALE, NE' AL CARATTERE ARCHITETTONICO DELL'EDIFICIO. IN PARTICOLARE, GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON DEVONO PREGIUDICARE EVENTUALI FUTURI INTEVENTI DI RESTAURO.

CATEGORIA 3 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO, FINALIZZATI A CONSERVARE L'ORGANISMO EDILIZIO ESISTENTE ED ASSICURARNE LA FUNZIONALITA' MEDIANTE UN INSIEME SISTEMATICO DI OPERE CHE NEL RISPETTO DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI FORMALI E STRUTTURALI DELL'ORGANISMO STESSO, NE CONSENTANO DESTINAZIONI D'USO AD ESSO COMPATIBILE. TALI INTERVENTI COMPRENDONO IL CONSOLIDAMENTO, IL RIPRISTINO ED IL RINNOVO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI DELL'EDIFIO, L'INSERIMENTO DEGLI ELEMENTI ACCESSORI, IVI COMPRESO EVENTUALI COLLEGAMENTI VERTICALI, E DEGLI IMPIANTI RICHIESTI DALLE ESIGENZE DELL'USO, L'ELIMINAZIONE DEGLI ELEMENTI ESTRANEI ALL'ORGANISMO EDILIZIO.

NELL'AMBITO DEL RESTAURO E DEL RISANAMENTO CONSERVATIVO SONO AMMESSI I FRAZIONAMENTI, GLI ACCORPAMENTI ED IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO PURCHE' NON COMPROMETTANO I CARATTERI TIPOLOGICI E ARCHITETTONICI DELL'EDIFICIO E SIANO RISPETTATI I LIMITI E LE DESTINAZIONI AMMESSE NELLA RELATIVA ZONA E SOTTOZONA.

PER MAGGIORI DETTAGLI SI RIMANDA ALL'**ALLEGATO 04** DELLA PERIZIA INTITOLATO "FASCICOLO EDILIZIO-URBANISTICO".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **112/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 19/03/1998 con il n. 5293 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INSTALLAZIONE DI CANCELLO.

SI TRATTA DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER L'INSTALLAZIONE DI UN CANCELLO A CHIUSURA DELLA PROPRIETA' RISPETTO ALLA VIABILITA' PUBBLICA NONCHE' RISPETTO ALLE PROPRIETA' CONFINANTI. OLTRE ALL'INSTALLAZIONE DI UN CANCELLO IN FERRO SORRETO DA COLONNE IN CEMENTO RIVESTISTE IN PIETRA, ERA PREVISTO L'ARRETRAMENTO DELLA RECINZIONE ESISTENTE E DELLA SIEPE SULLA BASE DI ACCORDI PRESI CON LA PROVINCIA, AL FINE DI GARANTIRE UN ADEGUATA VISIBILITA' SU QUEL TRATTO DI STRADA PROVINCIALE. TRATTANDOSI DI ISTANZA ASSEVERATA DA TECNICO ABILITATO, NON E' STATO RILASCIATO ALCUN PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DA PARTE DEL COMUNE. L'OPERA NON RIGUARDA ESPRESSAMENTE L'IMMOBILE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO, MA BENSÌ RIGUARDA IL CONTESTO CIRCOSTANTE E LA VIABILITA' PRIVATA CHE NE CONSENTE IL RAGGIUNGIMENTO.

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **18/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INSTALLAZIONE CANCELLO, presentata il 09/01/2003 con il n. 571 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INSTALLAZIONE DI CANCELLO.

SI TRATTA DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER L'INSTALLAZIONE DI CANCELLO A CHIUSURA DELLA PROPRIETA' IN RIFERIMENTO ALLE OPERE GIÀ INDICATE NELLA PRATICA PRECEDENTE (PRATICA 112/98). TRATTANDOSI DI ISTANZA ASSEVERATA DA TECNICO ABILITATO, NON E' STATO RILASCIATO ALCUN PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DA PARTE DEL COMUNE. L'OPERA NON RIGUARDA ESPRESSAMENTE L'IMMOBILE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO, MA BENSÌ RIGUARDA IL CONTESTO CIRCOSTANTE E LA VIABILITA' PRIVATA CHE NE CONSENTE IL RAGGIUNGIMENTO.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO STRUTTURALE vigente l'immobile ricade in zona ZONA A. Norme tecniche di attuazione ed indici: SCHEDA 264 - DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE IN TERRITORIO EXTRAURBANO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge Regionale 65/2014 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI CORRISPONDE CON LO STATO DEI LUOGHI



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Strumento urbanistico vigente nel Comune di Cortona al 30-04-2024)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CORTONA LOCALITA' PIETRAIA

ANNESNO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

ANNESNO AGRICOLO a CORTONA LOCALITA' PIETRAIA, della superficie commerciale di **266,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

SI TRATTA DI UN ANNESSO RURALE DISMESSO, ORIGINARIAMENTE PREPOSTO PER IL RICOVERO DEL BESTIAME NONCHÉ PER IL RICOVERO/DEPOSITO DELLE ATTREZZATURE AGRICOLE.

L'EDIFICIO È UBICATO NEL COMUNE DI CORTONA IN LOCALITÀ PIETRAIA, E SI COLLOCA ALL'INTERNO DI UN ANTICO AGGLOMERATO RURALE IN CUI SONO PRESENTI ALTRI ANNESSI NONCHÉ UNA VILLA PADRONALE RISALENTE AI PRIMI DELL'OTTOCENTO.

PARTENDO DALLA STRADA COMUNALE DI PIETRAIA, L'ACCESSO ALL'EDIFICIO AVVIENE TRANSITANDO DA UNA VIABILITÀ PRIVATA INGHAIAIATA LUNGA CIRCA 45 METRI, DELIMITATA AI LATI DA SIEPI E DA ALTRE ESSENZE ARBOREE.

TERMINATA LA PERCORRENZA DELLA STRADA PRIVATA SI GIUNGE IN CORRISPONDENZA DI UN PIAZZALE LASTRICATO IN PIETRA AVENTE ESTENSIONE PARI A CIRCA MQ. 500, SU CUI INSISTE UN POZZO E SU CUI SI AFFACCIA ANCHE UN ANTICO EDIFICIO PADRONALE MULTIPIANO CHE NON È OGGETTO DI VENDITA NELL'ODIERNA PROCEDURA.

L'ANNESSO OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA È COSTITUITO DA DUE CORPI DI FABBRICA CONTIGUI, TRA LORO COLLEGATI, MA REALIZZATI IN EPOCHE DIVERSE.

QUELLO DI EPOCA PIÙ RECENTE RISALE ALLA PRIMA METÀ DEGLI ANNI QUARANTA, ED È CONTRADDISTINTO DA SAGOMA RETTANGOLARE ALLUNGATA, SVILUPPANDOSI SU DUE LIVELLI FUORI TERRA.

LA STRUTTURA PORTANTE IN ELEVAZIONE È COSTITUITA DA MURATURA DI MATTONI PIENI LASCIATI AL RUSTICO, OSSIA SENZA INTONACO E SENZA TINTEGGIATURA.

IL SOLAIO INTERPOSTO TRA IL PIANO TERRA E PRIMO, COSÌ COME IL SOLAIO DELLA COPERTURA (DEL TIPO A FALDA INCLINATA) SONO COSTITUITI DA ORDITURA LIGNEA (TRAVI E TRAVETTI) E PIANELLE DATATE IN LETERIZIO.

IL MANTO DI COPERTURA È FORMATO DA TEGOLE E COPPI DATATI, E PER QUANTO SI È POTUTO CONSTATARE IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO, NON RIESCE PIÙ AD ASSOLVERE LA SUA FUNZIONE PROTETTIVA, ATTESO CHE ALL'INTERNO DI QUASI TUTTI GLI AMBIENTI DEL PIANO PRIMO, NONCHÉ IN CORRISPONDENZA DELLA STRUTTURA LIGNEA DEGLI ORIZZONTAMENTI, SONO STATE RIVENUTI DEGLI ALONI E DEI DEGRADI LOCALIZZATI IMPUTABILI AD INFILTRAZIONI D'ACQUA.

LO STATO MANUTENTIVO GENERALE, PUÒ CONSIDERARSI SOSTANZIALMENTE ACCETTABILE TENUTO CONTO DELLA VETUSTÀ DELL'EDIFICIO, ANCORCHÈ SIANO BEN EVIDENTI DELLE CRITICITÀ STRUTTURALI (LESIONI) IN VARI PUNTI DELLE PARETI DEL PIANO PRIMO IN CORRISPONDENZA DELLA FACCIATA NORD-EST.

A PIANO TERRA SONO PRESENTI DUE AMPIE CANTINE, TRE RIPOSTIGLI, UN SOTTOSCALA, UN FORNO E UNA FOSSA GRANARIA LA CUI BOTOLA DI ACCESSO È SITUATA AL SOPRASTANTE PIANO PRIMO.

IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE PARI A CIRCA MQ. 72,00 CON ALTEZZA INTERNA CHE VARIA DA UN MINIMO DI ML. 2,50 FINO AD UN MASSIMO DI ML. 2,70.

NELLA PARTE RETROSTANTE DELL'IMMOBILE È ANCORA RICONOSCIBILE LA SAGOMA DI UN PICCOLO VANO ACCESSORIO CHE ERA DESTINATO A LATRINA, CONTRADDISTINTO DA UNA SUPERFICIE DI CIRCA MQ. 1,70.

LA MAGGIOR PARTE DEI VANI DEL PIANO TERRA È RIFINITA INTERNAMENTE CON PAVIMENTAZIONE IN COTTO DATATO.

ANCHE LE PARETI INTERNE, SE PUR CON EVIDENTI DEGRADI E AMMALORAMENTI IMPUTABILI ALLA VETUSTÀ E ALL'ASSENZA DI UNA BENCHÈ MINIMA MANUTENZIONE PROTRATTA PER ANNI, SONO RIFINITE CON INTONACO

E TINTEGGIATURA.

NON SONO PRESENTI IMPIANTI TECNOLOGICI, ALL'INFUORI DI UN IMPIANTO ELETTRICO MINIMALE, CHE ALLO STATO ATTUALE NON È FUNZIONANTE.

GLI INFISSI INTERNI ED ESTERNI SONO IN LEGNO DATATO.

GLI AMBIENTI DEL PIANO PRIMO SONO ACCESSIBILI DA SCALA INTERNA IN PIETRA CHE SI DIPARTE DALLA CANTINA A PIANO TERRA SITUATA IN POSIZIONE CENTRALE.

AL PIANO PRIMO SONO PRESENTI QUATTRO AMBIENTI CONTIGUI ADIBITI A DEPOSITO, CHE NELL'INSIEME SONO CONTRADDISTINTI DA UNA SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE PARI A CIRCA MQ. 85,00.

L'ALTEZZA INTERNA È DEFINITA DALL'ANDAMENTO DELLE FALDE DEL TETTO, E VARIA DA UN MINIMO DI ML. 2,50 NELLA ZONA DI GRONDA, FINO AD UN MASSIMO DI ML. 3,15 NELLA ZONA DEL COLMO.

LE FINITURE E RIFINITURE INTERNE SONO ANALOGHE PER TIPOLOGIA E CONDIZIONI MANUTENTIVE A QUELLE RISCONTRATE NEGLI AMBIENTI DEL PIANO TERRA.

ANCHE IN QUESTO CASO, ABBIAMO SOLO UN IMPIANTO ELETTRICO MINIMALE FORMATO DA CABLAGGI A VISTA E CORPI ILLUMINANTI (SEMPLICI LAMPADINE) APPESE ALLE TRAVATURE IN LEGNO O FISSATE ALLE PARETI.

IL SECONDO CORPO DI FABBRICATA CHE COSTITUISCE L'IMMOBILE È DI EPOCA DI COSTRUZIONE PIÙ ANTICA CONSIDERATO CHE È PRESENTE NELLA CARTOGRAFIA DEL CATASTO LEOPOLDINO.

SI TRATTA DI UN CORPO DI FABBRICA MONOPIANO CONTRADDISTINTO DA SAGOMA QUADRATA E SUDDIVISO IN DUE AMBIENTI NON COMUNICANTI CHE ERANO PREPOSTI AL RICOVERO DEL BESTIAME.

LA STRUTTURA IN ELEVAZIONE È COSTITUITA DA MURATURA DI PIETRAME STUCCATO E LASCIATO A VISTA.

LA COPERTURA IN LATERIZIO CON SOVRASTANTE MANTO IN TEGOLE E COPPO, NON SEMBRA ESSERE QUELLA ORIGINARIA, E ALLO STATO ATTUALE È AFFETTA DA EVIDENTI CRITICITÀ STATICHE E MANUTENTIVE, CON SEGNI EVIDENTI DI INFILTRAZIONI LOCALIZZATE UN PO' OVUNQUE NELL'INTRADOSSO DEL SOLAIO.

COME SI EVINCE DALLA FOTO, SONO PRESENTI DEGLI ELEMENTI VERTICALI DI IRRIGIDIMENTO (PUNTELLI METALLICI) PER CONTRASTARE I CEDIMENTI ALQUANTO MARCATI IN CORRISPONDENZA DELLA TRAVE DI COLMO.

I LOCALI SONO CONTRADDISTINTI DA UNA SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE COMPLESSIVA PARI A CIRCA MQ. 67,00, CON ALTEZZA INTERNA CHE VARIA DA UN MINIMO DI ML. 2,85 FINO AD UN MASSIMO DI ML. 4,00.

LE FINITURE LE RIFINITURE INTERNE SONO SIMILI PER TIPOLOGIA E PER STATO MANUTENTIVO A QUELLE RISCOstrate NELLA PORZIONE DISPOSTA SU DUE LIVELLI FUORI TERRA.

GLI INFISSI ESTERNI SONO PARTE IN LEGNO E PARTE IN METALLO CON SPECCHIATURA IN VETRO SEMPLICE (OVE PRESENTE).

LO STATO MANUTENTIVO GENERALE È SCADENTE.

PER MAGGIORI DETTAGLI SI RIMANDA AGLI ALLEGATI 01 E 02 DELLA PERIZIA INTITOLATI “CORREDO FOTOGRAFICO” ED “ELABORATO GRAFICO DIMOSTRATIVO DELLE CONSISTENZE”

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di variabile (vedi elaborato grafico - Allegato 02). Identificazione catastale:

- foglio 345 particella 119 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 225 mq, rendita 546,15 Euro, indirizzo catastale: CENTRO ABITATO PIETRAIA SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da EX PARTICELLA 59

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono CORTONA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTANDOSI DI FABBRICATO AGRICOLO PRIVO DI IMPIANTI, NON E' NECESSARIO L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE).





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALI AL PIANO TERRA	188,50	x	100 %	=	188,50
LOCALI A PIANO PRIMO	52,40	x	100 %	=	52,40
RESEDE PERTINZIALE	510,00	x	5 %	=	25,50
Totale:	750,90				266,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 266,40 x 300,00 = **79.920,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ABBATTIMENTO PER EVENTUALE COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSO	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.920,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PER LA STIMA E' STATO UTILIZZATO IL **CRITERIO COMPARATIVO MONO-PARAMETRICO**, CIOE' SONO STATI PRESI COME PARAMETRI DI RIFERIMENTO VARI IMMOBILI NELLA ZONA (O UN PROSSIMITA'), CON CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE SIMILI.

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

PER RITRACCIARE DEI POTENZIALI COMPARABILI, SONO STATI UTILIZZATI I RIFERIMENTI CATASTALI DELL'IMMOBILE OGGETTO D 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 PUBBLICITA' IMMOBILIARE (CONSERVATORIA) ALLO SCOPO DI INDIVIDUARE ATTI DI COMPRAVENDITA DAI QUALI DESUMERE IL VALORE DI SCAMBO, LE CONSISTENZE, LO STATO MANUTENTIVO, ETC.

NEL NOSTRO CASO SPECIFICO, QUESTO TIPO DI VERIFICA HA DATO ESITO NEGATIVO, OSSIA NON SONO STATI RICONTRATI DEI COMPARABILI (ATTI DI COMPRAVENDITA RECENTI), E COMUNQUE IL SOLO ATTO INDIVIDUATO ERA ALQUANTO DATATO IN TERMINI CRONOLOGICI PER POTER ESSERE CONSIDERATO ADERENTE CON L'ATTUALE MERCATO IMMOBILIARE.

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

NELLA PIENA CONSAPEVOLEZZA CHE I VALORI OMI RAPPRESENTANO UN MERO PARAMETRO ECONOMICO DI RIFERIMENTO CHE NON E' SOSTITUTIVO DI UNA STIMA, SONO STATE CONDOTTE INDAGINI DI MERCATO PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA, OLTRE CHE SU RIVISTE SPECIALIZZATE, RICERCANDO OFFERTE DI VENDITA NEI SITI WEB.

PER QUANTO ATTIENE GLI ANNUNCI DI VENDITA, VA' PRECISATO CHE GLI STESSI NON RAPPRESENTANO UN VERO E PROPRIO COMPARABILE, ATTESO CHE L'ANNUNCIO DI VENDITA RAPPRESENTA SEMPLICEMENTE UNA PROPOSTA DEL MOMENTO. IL PREZZO DI CESSIONE SI FORMA IN UN SECONDO MOMENTO, NORMALMENTE DOPO UNA FASE DI CONTRATTEZIONE.

SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DI MERCATO ACQUISITE DALLE AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI, AVENDO ALTRESI' CONSAPEVOLEZZA DEI MARGINI DI TRATTAZIONE IN UNA TRANSAZIONE COMMERCIALE, SONO STATE EFFETTUATE DELLE MEDIE PONDERATE, CONSIDERANDO VARI ASPETTI E PECULIARITA', TRA CUI LE CONSISTENZE, LE DOTAZIONI PERTINENZIALI, IL CONTESTO IN CUI RICADE L'IMMOBILE, LO STATO MANUTENTIVO GENERALE, LA POSSIBILITA' DI RIUTILIZZO, LA VICINANZA O MENO A SERVIZI ED INFRASTRUTTURE, L'ACCESSIBILITA', ETC.

IN VIRTU' DEI SUDETTI PARAMETRI, E' STATO ELEBORATO UN PARAMETRO ECONOMICO (PREZZO/MQ.) CHE VERRA' UTILIZZATO PER L'ODIERNA STIMA.

NEL DETERMINARE IL PREZZO/VALORE UNITARIO, SI E' TENUTA IN CONSIDERAZIONE LA FINALITA' DELLA STIMA CHE E' PREPOSTA AD UNA VENDITA COATTIVA, IN CUI IL POTENZIALE ACQUIRENTE AGIRA' CONSAPEVOLMENTE RAPPORRANDOSI SEMPRE AL PREZZO MAGGIORMENTE APPETIBILE DI UNA PROCEDURA COATTIVA RISPETTO AL PREZZO PIU' ALTRO CHE DOVREBBE NECESSARIAMENTE CORRISPONDERE NELL'AMBITO DEL LIBERO MERCATO.

I PARAMETRI ADOPERATI PER LA STIMA SONO I SEGUENTI:

1) LA SUPEFICIE COMMERCIALE, CALCOLATA AL LORDO DELLE MURATURE INTERNE ED ESTERNE. NEL CASO DI PERTINENZE QUALI AD ESEMPIO AREE SCOPERTE, SONO STATI UTILIZZATI DEI COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE PER RAPPORTARLE ALL'IMMOBILE PRINCIPALE.

2) IL PREZZO UNITARIO A METRO QUADRATO, DETERMINATO SULLA BASE DI MEDIE PONDERATE ATTENENDOSI AI DATI ECONOMICI RICAVALI DA INDAGINI DI MERCATO, TENENDO ALTRESI' IN CONSIDERAZIONI VARI ASPETTI SPECIFICI DELL'IMMOBILE DA STIMARE.

3) LO STATO DI COMFORMITA' E DI CONSISTENZA ALLA LUCE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA ED AMMINISTRATIVA REPERITA PRESSO I COMPETENTI UFFICI PUBBLICI. NEL MOSTRO CASO SPECIFICO NON SONO STATE RISCONTRATE DIFFORMITA' RILEVANTI CHE NECESSITEREBBERO DI APPOSITE ISTANZA DI SANATORIA O DI REGOLARIZZAZIONE CASTATALE. PERTANTO NON E' STATA APPLICATA ALCUNA DECURTAZIONE.

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

LA VALUTAZIONE CHE SEGUE, PRENDE GIA' IN CONSIDERAZIONE LE CONDIZIONI GENERALI DI MANUTENZIONE, IL CONTESTO AMBIENTALE, LA PRESENZA O MENO DI INFRASTRUTTURE, NONCHE' I PREZZI MEDI NORMALMENTE APPLICATI PER COMPRAVENDITE IMMOBILIARI CHE RIGUARDANO IMMOBILI CON CARATTERISTICHE SIMILI.

NELLA STIMA, NON SI E' TENUTO VOLUTAMENTE CONTO DELLA PROBLEMATICHE DI

INTERCLUSIONE SEGNALATA PRELIMINARMENTE DALLO SCRIVENTE CON NOTA DEL 14/09/2023, IN QUANTO VI SONO DUE POSSIBILI SOLUZIONI PER OVVIARE AL PROBLEMA.

NEI CONFRONTI DEL DEBITORE E' STATO INSTAURATO UN PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PARALLELO (INCARDINATO DA ALTRO CREDITORE) CHE COLPISCE IL FABBRICATO ABITATIVO (PARTICELLA 45) E ALCUNI TERRENI LIMITROFI CHE SONO NECESSARI PER EVITARE L'INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'ATTUALE PROCEDURA.

ANCHE IN QUESTO PIGNORAMENTO PARALLELO VI SONO LE ANALOGHE PROBLEMATICHE DI INTERCLUSIONE, STANTE L'ASSENZA DELLA PARTICELLA 129 OGGETTO DELLA PROCEDURA NRE 59/2023, SENZA LA QUALE NON SARA' POSSIBILE ACCEDERE AL FABBRICATO ABITATIVO ADIACENTE IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 45.

PER OVVIARE AL RECIPROCO PROBLEMA DI INTERCLUSIONE, LE DUE PROCEDURE PROTREBBERO ESSERE RIUNITE CREANDO UN LOTTO UNICO IN CUI ADRANNO FATTI CONFLUIRE TUTTI GLI IMMOBILI (TERRENI+FABBRICATI).

L'ACCORPAMENTO/RIUNIONE DELLE DUE PROCEDURE, COMPORTERA' ANCHE UNA MIGLIORE APPETIBILTA' COMMERCIALE DELL'INTERO COMPENDIO.

IN ALTERNATIVA ALL'ACCORPAMENTO DELLE DUE PROCEDURE, ANDRA' APPLICATO UN ULTERIORE ABBATTIMENTO AL VALORE DI STIMA RESO OGGI, QUALE ONERE PER INTRAPRENDERE UN GIUDIZIO VOLTO AD OTTENERE IL RICONOSCIMENTO DI UNA SERVITU' DI PASSO CARRABILE E PEDONALE SULLE PARTICELLE 9, 109 E 110 DEL FOGLIO 345 DI CORTONA.

PER LA PROCEDURA DI RICONOSCIMENTO DELLA SERVITU' DI PASSO SI VALUTA UN ONERE DI SPESA PARI AD EURO 5.000,00, CHE ANDRA' APPLICATO SOLO NEL CASO UN CUI LE DUE DIVERSE PROCEDURE DI PIGNORAMENTO RIMANGANO SEPARATE.

PER COVERSO, SE LE DUE DIVERSE PROCEDURE SARANNO ACCORPATE, COSTITUENDO UN UNICO LOTTO COMPRENDENTE TUTTI GLI IMMOBILI, IL VALORE DI SEGUITO RIPORTATO POTRA' ESSERE MANTENUTO.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, agenzie: DI CORTONA, osservatori del mercato immobiliare OMI - PUBBLICATI DI AGENZIA DELLE ENTRATE - 2° SEMESTRE 2023, ed inoltre: ANNUNCI DI VENDITA AGENZIE IMMOBILIARI

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	ANNESSO AGRICOLO	266,40	0,00	74.920,00	74.920,00
				74.920,00 €	74.920,00 €

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: **€. 74.920,00****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: **€. 11.238,00**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: **€. 82,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.600,00**

data 30/04/2024

il tecnico incaricato
ALDO BOSELLI