

TRIBUNALE CIVILE DI AREZZO
ESECUZIONE IMMOBILIARE nn. 185/2016 - 15/2018



GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE

ESPERTO: Arch.

DANIELA SESTINI



VALUTAZIONE di STIMA Beni
(Riepilogo)

Architetto *DANIELA SESTINI*
tel. 0575 1
Via Vittorio Veneto, n. 69, 52100 - Arezzo -

e-mail :
Pec:



TRIBUNALE CIVILE DI AREZZO

All'Ill.mo Dott.ssa ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE,

Giudice DELEGATO delle Esecuzioni Immobiliari nn. 185/2016-15/2018

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED] , PREMESSO

che con Decreto del giorno 18/05/2017, del 27/03/2018, del 28/02/2019 e successivi la sottoscritta dott. arch. Daniela Sestini nata ad Arezzo il 27.05.1956, iscritta al n. 89 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Arezzo, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Arezzo al n. 214, con Studio Tecnico in Arezzo, Via Vittorio Veneto 69, tel. [REDACTED]

indirizzo pec:

[REDACTED] è stata nominata "Esperto per la Valutazione di Stima dei Beni pignorati", e che, con l'affidamento dell'incarico sono stati posti i Quesiti, in particolare è stato disposto "che l'esperto stimatore depositi un'unica relazione finale di stima, comprensiva di tutte le informazioni rese con le integrazioni peritali successivamente depositate in atti, la scrivente rimette la seguente Relazione.

* * * * *

PREMESSA:

I Beni sono stati pignorati e valutati in tempi diversi:

- 1 - PIGNORAMENTO 7460/2016: solo appartamento;
- Relazione depositata nel Febbraio 2018 Valutazione del solo appartamento.
- 2 - PIGNORAMENTO 890/2018: garage e porzione di resede;
- Relazione depositata nel Giugno 2018 Valutazione del solo garage.
- 3 - integrazione peritale per Indicazione Valutazione Beni:
appartamento con cantina e resede, porzione di resede non pignorato, garage.



Indicazione "Beni comuni e condominiali" non pignorati

4 - PIGNORAMENTO 8739/2019: Beni comuni e/o condominiali;

* * * * *

I Beni oggetto delle Procedure Esecutive Immobiliari di cui ai nn. 185/2016 R.g.e. e 15/2018 R.g.e., sono costituiti da:

1. UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE con cantina e resede esclusivo, oltre ad un'"AREA URBANA-PICCOLO RESEDE", Via Giuseppe di Vittorio n. 90, COMUNE di FOIANO della CHIANA, AREZZO.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

Essi sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana e sono così identificati:

- Foglio 22, p.lla 1062, sub. 37, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 Vani, Superficie Catastale Totale: 159 mq., Totale escluse aree scoperte: 146 mq., Rendita € 600,38, Via Giuseppe di Vittorio n. 90, piano: S1-T-1-2.

Tale "area urbana-piccolo resede" è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana ed è così identificato:

- Foglio 22, p.lla 1185 sub. 1, Categoria Area Urbana, Consistenza 16 mq., Via Giuseppe di Vittorio, piano: T.

* * * * *

L'identificazione catastale del Bene principale, di cui al punto 1., comprende sia l'appartamento che la cantina che il resede.

In questo caso per "resede" si intende soltanto la porzione catastale maggiore del RESEDE vero e proprio: questo resede è compreso nella rappresentazione planimetrica catastale del Bene Principale.

In realtà tale "RESEDE", è costituito dalla unione di "un resede" e di un'"area



urbana”, o meglio, da due strisce di terreno unite, recintate ed utilizzate, come un unico “bene”, dal debitore.

E tali due strisce hanno due diverse identificazioni catastali:

- *la prima e più grande, come detto, è compresa nella planimetria e nella consistenza dell'appartamento, di cui alla p.lla 1062 sub. 37;*
- *la seconda e più piccola, è censita al Catasto Fabbricati come “area urbana”, con una consistenza di 16 mq., di cui alla p.lla 1185 sub. 1.*

Il RESEDE è recintato ed è utilizzato in via esclusiva.

1.1 PICCOLO RESEDE

Tale “piccolo resede” è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana ed è così identificato:

- *Foglio 22, p.lla 1185 sub. 1, Categoria Area Urbana, Consistenza 16 mq., Via Giuseppe di Vittorio, piano: T.*

Il resede costituisce, come già detto, il completamento del resede già riportato nella planimetria catastale della Unità Immobiliare di cui al punto 1.

Nella planimetria di tale Bene è appunto rappresentato questo “scampolo di resede”: tra i confinanti, nella parte terminale è stato scritto Via G. Di Vittorio, ma, in realtà è a questo lato che si “attacca” il resede-area urbana di cui sopra.

Si vedano a tale proposito gli Elaborati Planimetrici delle p.lle 1062 e 1185) e l'Allegato Fotografico dei Beni.

Tale “area urbana-piccolo resede” non è utilizzabile separatamente dal “RESEDE” principale, in quanto il “RESEDE” di cui alla particella 1062 sub. 37 ed il “resede” di cui alla p.lla 1185 sub. 1, costituiscono un tutt'uno, un unico “RESEDE”, recintato all'interno di un'unica recinzione.

* * * * *



2. UNITÀ IMMOBILIARE ad uso garage,

Via Giuseppe di Vittorio SN, COMUNE di FOIANO della CHIANA, AREZZO.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

Il garage è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana ed è così identificato:

- Foglio 22, p.lla 1062 sub. 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17 mq., Superficie Catastale Totale: 17 mq., Rendita € 75,51, Via Giuseppe di Vittorio n. 90, SN, piano: S1.

* * * * *

3. ALTRI BENI Pignoramento 2409/2019

L'esame dei titoli di provenienza e delle visure catastali, ha evidenziato l'esistenza dei seguenti beni condominiali:

- "beni comuni" non censibili privi di intestazione e di quote,
- "beni comuni" intestati pro-quota al debitore esecutato.

Tali Beni sono riportati nell'Elaborato Planimetrico, e sono individuati al Catasto Fabbricati di Foiano della Chiana (AR), come segue:

- foglio 22 particella 1062 sub. 4 BCNC (scale e corridoio comuni)
- foglio 22 particella 1044 sub. 1 quale BCNC;
- foglio 22 particella 1044 sub. 6 quale BCNC;
- foglio 22 particella 1062 sub. 1 area urbana (resede condominiale) consistenza 31 mq intestato a [REDACTED] per la quota di 1/12;
- foglio 22 particella 1185 sub. 2 area urbana (resede condominiale) consistenza 34 mq intestato a [REDACTED] per la quota di 1/4;
- foglio 22 particella 1062 sub. 18 area urbana (resede condominiale) consistenza 395 mq intestato a [REDACTED] per la quota di 1/4;



Con tale atto il signor [REDACTED] è assegnatario dei Beni posti nel Comune di Foiano della Chiana, così come segue:

.... "L'immobile suddetto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana, in giusta ditta, nel foglio 22 dalla particella 1062 subalterno 6, quanto al garage, denuncia di variazione n°5060, presentata all'Ufficio del Territorio di Arezzo in data 6 dicembre 2000 con Protocollo n°120313, corredato dalla relativa planimetria che identifica la porzione medesima; particella 1062 subalterno 16, categoria A/3, classe 3, vani 7, superficie catastale mq. 111, rendita catastale Euro 469,98, quanto all'appartamento; particella 1062 subalterno 26, area urbana di mq. 33, quanto a porzione del resede esclusivo e sempre nel foglio 22 dalla particella 1185 subalterno 1, area urbana di mq. 16, quanto all'altra porzione di resede esclusivo".....

- con contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Nadio Barbagli di Arezzo, in data 19 febbraio 2001, Repertorio n°48.391/6.224, ivi registrato il 21 febbraio 2001 al n°928 Vol. 10 ed ivi iscritto in pari data al n°466 di formalità, il socio signor [REDACTED], ha contratto con la [REDACTED]; un mutuo dell'importo di Euro [REDACTED], con l'intervento della Cooperativa " [REDACTED] [REDACTED] ", in qualità di concedente l'ipoteca sull'appartamento col garage, in seguito meglio descritti ed oggetto della presente assegnazione".

b) - per "DONAZIONE" per atto Notaio Nadio Barbagli in data 29/07/2014, Repertorio n. 65.517, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 6/08/2014 al n. 7804 di Formalità, dalla [REDACTED];

...."; [REDACTED], dichiara di donare, come dona, al p [REDACTED], [REDACTED], che con grato animo accetta, per la piena proprietà dell'intero, il seguente bene immobile ubicato in Comune di Foiano della Chiana (Arezzo) e precisamente:

- Porzione del complesso immobiliare, posto in Foiano della Chiana (Arezzo), Via



Giuseppe di Vittorio n. 90, composta da cucina - soggiorno, camera, bagno e terrazza al piano primo, nonché da area scoperta di stretta pertinenza in proprietà esclusiva posta al piano terra.

Quanto donato è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana, in giusta ditta, nel foglio 22 dalla particella 1062 subalterno 31 (ex subalterno 15 in parte), Via Giuseppe di Vittorio SNC piano: 1, classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94), categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5, rendita catastale Euro 167,85, quanto alla cucina - soggiorno, alla camera, al bagno e alla terrazza al piano primo, a seguito della denuncia di variazione nel classamento n. 40428, sopra meglio indicata e precedente denuncia di variazione n. 5672 per frazionamento per trasferimento di diritti, sopra meglio indicata, corredata dalla relativa planimetria e dal relativo elaborato planimetrico che identificano la porzione medesima e dalla particella 1062 subalterno 34 (ex subalterno 25 in parte), Via Giuseppe di Vittorio SNC piano: T, quale area urbana di metri quadrati 19 (diciannove), priva di rendita, quanto all'area scoperta, a seguito della denuncia di variazione n. 5673 per frazionamento per trasferimento di diritti, sopra meglio indicata, corredata dal relativo elaborato planimetrico che identificano la porzione medesima.

- *Nella presente donazione sono compresi altresì i diritti di piena proprietà”.....*

b.1) quanto donato è pervenuto alla [REDACTED]

- *“con atto di assegnazione a rogito Notaio Barbagli in data 16 febbraio 2004, Repertorio n. 54.987/8.165, registrato ad Arezzo il 23 febbraio 2004 al n. 55, vol. 1, serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 25 febbraio 2004 al n. 2371 particolare.*

Con tale atto la società "[REDACTED]" ha assegnato e trasferito al socio [REDACTED]

- *la piena proprietà dell'intero su porzione del complesso immobiliare posto in Comune di Foiano della Chiana, Via Giuseppe di Vittorio n. 90, con relativi accessori il tutto rappresentato al Catasto*



Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana nel foglio 22 dalla particella 1062 subalterno 10, quanto al garage; dalla particella 1062 subalterno 15, quanto all'appartamento e dalla particella 1062 subalterno 25, quanto al resede esclusivo"....

...La donante garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto donato e la sua libertà da diritti reali a terzi spettanti, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, oneri e pesi di ogni genere, privilegi anche fiscali, fatta solo eccezione per le trascrizioni n. 3068 del 28 marzo 1996 e n. 2605 del 7 marzo 2000, entrambe relative a Convenzioni a favore del Comune di Foiano della Chiana, nonché trascrizione n°5248 del 16 maggio 2000, relativa a modifica parziale della convenzione stipulata con il Comune di Foiano della Chiana in data 22 marzo 1996, in premessa meglio indicate; iscrizione n°464 del 21 febbraio 2001, per complessive [redacted], a favore della [redacted], gravante esclusivamente sui beni rappresentati nel foglio 22 dalle particelle 1062 subalterno 15 e 1062 subalterno 10, per debito che le parti dichiarano completamente estinto;"....

* * * * *

c) VICENDE STORICO-URBANISTICO-EDILIZIE E VINCOLI:

La Cooperativa [redacted], in attuazione dei suoi scopi sociali, con atto di Cessione Area P.E.E.P. e Convenzione a rogito Notaio Luigi Lauro di Foiano della Chiana in data 22 marzo 1996, Repertorio n° 43.850/7.070, trascritto ad Arezzo il 28 marzo 1996 ai numeri 3067 e 3068 di formalità, ha acquisito dal Comune di Foiano della Chiana, il diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove), sull'appezzamento di terreno fabbricabile, posto in Foiano della Chiana, Capoluogo, Zona P.E.E.P., località Castellare (poi Via G. di Vittorio) della superficie catastale complessiva di metri quadrati 3.390 (tremilatrecentonovanta), ed una volumetria massima edificabile di metri cubi 8.015 (ottomilaquindici), rappresentato al Nuovo Catasto Terreni del Comune suddetto nel foglio 22 dalle particelle 1044 (ex 67/a) di mq. 2130 e 1042 (ex 65/a) di mq. 1260, nascenti in virtù del



frazionamento n°737/1996, stipulando la relativa convenzione;

- *sull'area come sopra acquistata, la Cooperativa ha proceduto alla costruzione di numero 12 (dodici) alloggi di edilizia agevolata;*

- *nell'area già assegnata in diritto di superficie, residuava terreno sufficiente alla realizzazione di un fabbricato per ulteriori numero sei alloggi da edificarsi sul lotto rappresentato al Nuovo Catasto Terreni di Foiano della Chiana nel foglio 22 dalla particella 1062 (ex 1042/a), avendo, la Cooperativa nel frattempo ottenuto un contributo regionale ex art. 36 L. 457/78 ed art. 6 L. 179/92; all'uopo è stato stipulato un ulteriore atto di convenzione ex Art. 35 L.865/71, con rogito Notaio Lauro del 16 febbraio 2000, Repertorio n°54064/8578, trascritto ad Arezzo il 7 marzo 2000 al n°2605 di formalità;*

- *con atto a rogito Notaio Lauro del 18 aprile 2000, Repertorio n°54.606/8.651, registrato ad Arezzo il 5 maggio 2000 al n°2073 Vol. 21, ivi trascritto il 16 maggio 2000 ai numeri 5247 e 5248 di formalità, è stata stipulata la modifica parziale della convenzione stipulata in data 22 marzo 1996, Repertorio n°43850/7070, tra il Comune di Foiano della Chiana e la Cooperativa ' [REDACTED]*

[REDACTED] ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/1971, per la concessione del diritto di superficie, a mezzo della quale, il Comune di Foiano della Chiana, ha ceduto alla Cooperativa [REDACTED]

[REDACTED], la piena proprietà delle aree edificabili poste in Foiano della Chiana, Lotti nn°24 e 25, rappresentate al Catasto Terreni del Comune suddetto nel foglio 22 dalle particelle 1044 e 1062 della superficie complessiva di metri quadrati 3390;

- *in virtù di denuncia di cambiamento n°10220, presentata all'Ufficio del Territorio di Arezzo con modello 3/SPC in data 24 settembre 1998, con allegato tipo mappale n°2846, la particella 1062 del foglio 22, della superficie complessiva di metri quadrati 900 (novecento) veniva passata al Catasto Fabbricati unitamente alla particella 1044 del foglio 22, di complessivi metri quadrati 2490 (duemilaquattrocentonovanta), quest'ultima nascente dall'unione della medesima*



particella 1044 di mq. 2130 (duemilacentotrenta) con la particella 1063 (ex 1042) di mq. 360 (trecentosessanta);

- per il fabbricato, individuato dalla particella 1062 del foglio 22, è stata successivamente presentata all'Ufficio del Territorio di Arezzo, denuncia di cambiamento con modello 3/SPC, n°102285, in data 9 novembre 2000;

- in virtù di denuncia di variazione n°5060, presentata all'Ufficio del Territorio di Arezzo in data 6 dicembre 2000, con Protocollo n°120313, veniva soppresso il subalterno 2 della particella 1062 del foglio 22 del Catasto Fabbricati e creati i subalterni dal numero 3 al numero 17, in corso di costruzione; dopodichè, a seguito di errata rappresentazione grafica, è stata altresì presentata nuova denuncia di variazione n° 5192, in data 14 dicembre 2000, con Protocollo n°124309;

- successivamente, con denuncia di variazione n°629, presentata all'Ufficio del Territorio di Arezzo in data 24 gennaio 2002, con Protocollo n°14841, veniva soppresso il subalterno 3 della medesima particella 1062 del foglio 22 del Catasto Fabbricati e conseguentemente creati i subalterni dal numero 18 al numero 26; infine con denuncia di variazione n°3936, presentata all'Ufficio del Territorio di Arezzo in data 14 giugno 2002 con Protocollo n°101423, venivano soppressi i subalterni 21, 22 e 23 della particella 1062 del foglio 22 del Catasto fabbricati e conseguentemente creati i subalterni dal numero 27 al numero 30;

- con atto a rogito Notaio Luigi Lauro di Foiano della Chiana del dì 8 marzo 2002, Repertorio n°60035, trascritto ad Arezzo il 3 aprile 2002 al n°4342 di formalità, la Cooperativa , ha acquistato dal Comune di Foiano della Chiana, una piccola porzione di terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 50 (cinquanta), posto in Foiano della Chiana, località Castellare, rappresentato al Catasto Terreni del Comune suddetto nel foglio 22 dalla particella 1185 (ex 1043) di mq. 50, nascente in virtù del frazionamento n°145229 e dal suo sviluppo, approvato dall'Ufficio del Territorio di Arezzo



in data 3 settembre 2001; a seguito di denuncia di cambiamento n°74850, presentata all'Ufficio del Territorio di Arezzo in data 8 maggio 2002, con allegato tipo mappale, la detta particella 1185 del foglio 22 è stata scaricata dal Catasto Terreni e passata al Catasto Fabbricati; dopodiché con denuncia per costituzione n°1590, presentata all'Ufficio del Territorio di Arezzo in data 14 giugno 2002, con Protocollo n°101222, è stata suddivisa in particella 1185 subalterno 1, area urbana di metri quadrati 16 e particella 1185 subalterno 2, area urbana di mq. 34;

- *sull'area rappresentata dalla particella 1062 del foglio 22, la Cooperativa ha realizzato un fabbricato costituito da numero sei alloggi destinati a civile abitazione, da assegnare in proprietà ai soci, il tutto costruttivamente ultimato”;.....*

E' stata allegata copia degli sia degli atti di provenienza che delle Convenzioni edilizie comunali.

* * * * *

Gli Atti di Convenzione sopra menzionati, allegati alle Relazioni di Valutazione e trasmessi per pec anche al Comune di Foiano della Chiana, evidenziano l'esistenza a tutt'oggi di vincoli che limitano la libera commercializzazione e la vendita a "libero mercato" dei Beni stessi, proprio per la loro natura e per le "agevolazioni" di cui gli stessi ed i loro proprietari hanno goduto al momento della loro realizzazione.

La stipula delle Convenzioni con il Comune Foiano della Chiana per la costruzione di alloggi per "edilizia economica e popolare" ha comportato la:

- a. cessione delle aree in diritto di superficie;*
- b. cessione delle aree in diritto di proprietà;*
- c. apposizione di vincoli per la cessione - locazione – individuazione delle caratteristiche degli acquirenti –assegnatari:*

Il proprietario di un alloggio realizzato in diritto di superficie su terreno comunale in una zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), può chiedere la modifica della



convenzione per ottenere la piena proprietà dell'area.

Il proprietario di un alloggio realizzato su un'area PEEP ceduta in proprietà convenzionata può chiedere la modifica della convenzione per ottenere l'eliminazione dei vincoli relativi alla compravendita dell'alloggio.

Per procedere a tali modifiche viene richiesto il pagamento di un corrispettivo determinato dal Comune.

- *L'affrancazione e quindi il pagamento di un corrispettivo laddove previsto e quantificato dal Comune, permettere di rimuovere i vincoli per poter vendere gli immobili i a libero mercato, senza cioè limitazioni di prezzo.*

- *Altro vincolo è rappresentato dal valore del prezzo massimo di cessione che deve essere indicato dall'Amministrazione Comunale, come richiamato nella Convenzione dell'anno 2000, come previsto dalla Legge 457/1978.*

* * * * *

- *Con Decreto del 28/02/2019 – 15/02/2022 e successivi, il Giudice Delegato ha posto alla scrivente quesiti relativi alla presenza dei vincoli ed ai costi per la eventuale affrancazione. Il Giudice:....*

Ritenuto necessario che l'esperto stimatore già nominato Arch. Sestini, chiarisca

(i) se gli immobili pignorati siano ancora interessati dalla Convenzione indicata in perizia o se questa ultima sia stata o meno sciolta;

(ii) se è stato stipulato o meno un Atto Unilaterale per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare;

(iii) indichi i requisiti soggettivi e oggettivi per la circolazione del compendio come desumibili dalla Convenzione conclusa con il Comune e da altra documentazione eventualmente ad essa allegata (ad es prezzo massimo di cessione; - destinazione venticinquennale dei beni in locazione a canone calmierato; - requisiti soggettivi per acquisto e/o locazione (cittadinanza italiana o ad essa



equiparata per legge;

residenza o attività lavorativa nel Comune di riferimento; non essere proprietari nel Comune di riferimento di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; limiti di reddito familiare complessivo ex L. n. 457/1978, ovvero, in difetto dei predetti requisiti, obbligo di destinare l'alloggio a locazione per un tempo inferiore a dodici anni con diritto di prelazione in favore del locatario); (iv) chiarisca se nella stima del bene ha tenuto conto dei vincoli gravanti sul compendio a fini sociali - tra cui anche, come detto, del prezzo massimo di cessione e/o locazione oggetto di convenzione - e della loro trasmissibilità agli eventuali acquirenti; (v) indichi il costo per la rimozione di detti vincoli; (vi) provveda alla stima dei BCNC e dei beni comuni censibili a cui è stato esteso il pignoramento chiarendo se incidono sul valore del compendio pignorato"

- A questi quesiti, inoltrati al Comune di Foiano della Chiana via pec, il giorno 09_06_2022, l'allora Responsabile di area, ([REDACTED]), risponde:

.... *"VINCOLI/GRAVAMI SUL COMPENDIO DERIVANTI DA CONVENZIONE*

(Comunicazione del RESPONSABILE DI AREA, ([REDACTED] del 9/06/2022)

.... *"OGGETTO: RICHIESTA PARERE RELATIVAMENTE ALLA CESSIONE DI UN ALLOGGIO SITO IN AREA PEEP LOC. CASTELLARE A FOIANO DELLA CHIANA"*

Vista la Sua richiesta pervenuta con prot. 7452 del 11/05/2022 inerente i beni ubicati in Foiano della Chiana, via G. di Vittorio 90, identificati catastalmente al foglio 22, p.lla 1062 sub. 37 e sub. 6 si fa presente, per quanto di nostra conoscenza, quanto segue:

-Il comune di Foiano della Chiana con atto di cessione di area P.E.E.P. e relativa convenzione a firma del Notaio Luigi Lauro del 22/03/1996, cedeva in diritto di superficie per 99 anni i terreni su cui sorgono gli immobili in parola alla cooperativa [REDACTED]

-al fine di realizzare ulteriori 6 alloggi in una parte residuale dell'area già concessa (foglio 22 p.lla 1062), venne stipulata un'ulteriore convenzione, sempre a rogito del notaio Luigi Lauro, in data 16/02/2000.



-Con atto del medesimo Notaio, in data 18/04/2000, è stata stipulata la modifica parziale della convenzione originaria del 1996, prevedendo la cessione ad [REDACTED] ella piena proprietà degli immobili in parola;

Alla luce di quanto esposto, quest'Ufficio si è adoperato nella ricerca della convenzione dell'anno 2000, l'ultima in ordine cronologico, da prendere in considerazione in quanto modificante l'originaria e stipulata prevedendo la cessione in piena proprietà dei beni di cui trattasi.

Purtroppo il documento risulta irreperibile negli archivi comunali, pertanto senza poterne leggere il contenuto, non è possibile rispondere ai quesiti posti. Sarà comunque nostra cura continuare le ricerche e informarLa nel caso il documento venisse ritrovato. Idem per un eventuale Atto Unilaterale per la concessione di contributi pubblici.

Lo scrivente ritiene in ogni caso plausibile, salvi diversi elementi di valutazione, che i beni di cui trattasi siano liberamente alienabili, in quanto detenuti in piena proprietà e comunque già stati oggetto di compravendita, sempre in piena proprietà e senza vincolo alcuno, con atto a Rogito del Notaio [REDACTED] del 16/02/2004 e successivamente, con atto di donazione a rogito del medesimo Notaio in data [REDACTED], i citati beni sono passati sempre in piena proprietà e senza vincolo alcuno, al sig. [REDACTED]”....

* * * * *

Successivamente, la scrivente ha acquisto copia della Convenzione presso l'Archivio Notarile Distrettuale e la invia all'Amministrazione Comunale di Foiano, reiterando il Quesito già posto, come previsto dal Giudice Delegato nella udienza del 22/11/2022:

....” Il Giudice Dott.ssa [REDACTED]...” dispone che l'esperto depositi la citata Convenzione (Convenzione del 2000) e contatti il Comune di Foiano della Chiana per verificare se è intervenuta procedura di affrancazione e per richiedere il calcolo del prezzo massimo di cessione,“....;



Successivamente, il giorno 26/05/2023, alla vigilia del pensionamento, il Responsabile di Area, [REDACTED], invia la seguente attestazione:

....” *OGGETTO: ATTESTAZIONE PER L'EDILIZIA AGEVOLATA/CONVENZIONATA: DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ . SITI IN VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 90, FOIANO DELLA CHIANA - AR”*

VISTA la richiesta pervenuta con prot. 7452 del 11/05/2022 da parte dell'Arch. Daniela Sestini relativa a quanto in oggetto, in qualità di CTU del Tribunale di Arezzo, relativa alla (PROCEDURA ESECUTIVA N. 185/2016) di un alloggio e un garage siti in Foiano della Chiana (AR), via G. di Vittorio 90, così come meglio identificati catastalmente al foglio 22, p.lla 1062, sub 37 e sub 6, più parti a comune.

DATO ATTO Che Il comune di Foiano della Chiana con atto di cessione di area P.E.E.P. e relativa convenzione a firma del Notaio Luigi Lauro del 22/03/1996, cedeva in diritto di superficie per 99 anni i terreni su cui sorgono gli immobili in parola alla società cooperativa [REDACTED]

-al fine di realizzare ulteriori 6 alloggi in una parte residuale dell'area già concessa (foglio 22 p.lla 1062), venne stipulata un'ulteriore convenzione, sempre a rogito del notaio Luigi Lauro, in data 16/02/2000.

-Con atto del medesimo Notaio, in data 18/04/2000, è stata stipulata la modifica parziale della convenzione originaria del 1996, prevedendo la cessione ad [REDACTED] della piena proprietà degli immobili in parola;

VISTA la Modifica parziale della Convenzione di cui sopra, stipulata tra il comune di Foiano della Chiana e la cooperativa [REDACTED] stipulata ai sensi della L. 865/71 e relativa alla concessione in diritto di superficie del comparto PEEP capoluogo, del 18/04/2000;

CONSIDERATO che nell'atto di modifica parziale della Convenzione in parola, la p.lla



1062 ove sorge l'immobile oggetto della richiesta, non è stata citata espressamente nell'art. 1 insieme alle altre particelle interessate dalla modifica, ma viene comunque annoverata nelle premesse insieme alle altre e si ripresenta poi, nel citato art. 1, come l'area su cui "verranno realizzati altri sei alloggi", peculiarità questa proprio della p.lla 1062. Considerato che ad oggi, dalle visure catastali la p.lla 1062 risulta in possesso del legittimo proprietario in piena proprietà. Per quanto premesso, si ritiene che la modifica parziale della Convenzione originaria stipulata il 18/04/2000, sia da intendersi, nelle volontà dei sottoscrittori, applicata anche alla p.lla 1061;

VISTO nello specifico l'art. 3, della sopracitata convenzione, che prevede che il prezzo della cessione dell'immobile successive alla prima, debba calcolarsi partendo dal valore iniziale (prima cessione) rivalutandolo a scadenza biennale, dell'indice ISTAT relativo ai costi di costruzione, diminuito di un coefficiente di degrado dell'1% per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di ultimazione dei lavori.

ATTESO CHE la prima cessione dei beni in parola è riconducibile all'atto a rogito del Notaio Nadio Barbagli registrato in Arezzo il 23/02/2004 al n. 53, con cui le parti dichiarano che il corrispettivo della presente assegnazione è stato convenuto e determinato secondo le regole di legge, nonchè nel rispetto delle convenzioni, meglio riportate in premessa al presente atto, in complessivi Euro . (c

, oltre I.V.A.

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e della loro vetustà;

VISTA la Legge n.179 del 17/02/1992 e ss.mm.ii.;

VISTI gli atti d'Ufficio;

SI ATTESTA

che i beni immobili ubicati in Foiano della Chiana (AR), via G. di Vittorio 90, così come meglio identificati catastalmente al foglio 22, p.lla 1062, sub 37 e sub 6, costituiti da un alloggio residenziale posto al piano primo, un garage al piano seminterrato più parti a



comune, servitù attive e passive, ovvero nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ai sensi dell'art. 3, della convenzione stipulata tra il comune di Foiano della Chiana e l'impresa [redacted] ai sensi della L. 865/71 e relativa alla concessione in diritto di superficie del comparto PEEP capoluogo, sono soggetti a rivalutazione del costo di cessione per le alienazioni successive alla prima e che questo è da determinarsi come segue:

P_v = prezzo di vendita cercato

V_a = valore iniziale prima cessione al 23/02/2004 = € ;

V_{ag} = Valore prima cessione aggiornato secondo indici ISTAT basati sui costi di costruzione = € . (come da sviluppo nella tabella allegata)

C_v = % Coefficiente di degrado come stabilito dall'art. 3 della convenzione, stabilito nella misura dell'1% per ogni anno dopo il sesto dalla data di fine lavori (18/02/2002) e fino al termine di validità della convenzione.

Per quanto sopra esposto, il valore massimo di cessione dell'immobile in oggetto è pari ad € 132.779,73 (euro centotrentaduemilasettecentosettantanove/73).

* * * * *

La risposta inviata non tiene conto che i Beni oggetto di Valutazione, odierno sub. 37 non corrisponde nella consistenza di quanto assegnato al socio [redacted] nell'anno 2004, (sub. 16) cioè alla consistenza originaria dell'appartamento (sub. 16), e che il valore applicato per il calcolo del prezzo massimo di cessione invece è quello del contratto di assegnazione del 16/02/2004. Forse si sarebbe dovuto tener conto dell'incremento di superficie e quindi della consistenza conseguenti alla donazione ed al successivo ampliamento dell'appartamento originario sub. 16 con l'aggiunta del sub. 31, (ex. Sub. 15 parte), corrispondente alla quota parte della donazione ricevuta da parte della [redacted]

E, quindi, per ulteriori chiarimenti rispetto alle risposte ricevute ho reiterato la domanda,



sia verbalmente che via pec, ma alla data odierna, non ho ricevuto alcuna risposta.

E comunque non è dato sapere qual è il costo di affrancazione e se dovuto!

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

- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: TRASCRIZIONI

I Beni sono stati interessati dalle seguenti iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli,

(per la consultazione delle quali si rimanda agli Allegati in atti):

T.1) - Trascrizione del 25/07/2016 n. 7.460 del R.P., avente per oggetto: Verbale di pignoramento immobili,

- Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 2/07/2016, Repertorio 2938;

- Soggetto a favore: [REDACTED]

- relativamente all'Unità Negoziale 1, per il Diritto di Proprietà, Quota di 1/1;

- Contro: Soggetto n. 1: [REDACTED]

- relativamente all'Unità Negoziale 1 per il diritto di proprietà, Quota di 1/1; Unità Negoziale n. 1: (Immobile n. 1)

Comune D649 - FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 22 Particella 1062 Subalterno 37 Natura



A3 Abitazione di tipo economico Consistenza Indirizzo

Via Giuseppe di Vittorio n. civico 90

- (Beni Interessati Sub.: - Plla 1062 Sub 37);

* * * * *

T.2) - Trascrizione del 24/01/2018 n. 890 del R.P., avente per oggetto: Verbale di pignoramento immobili,

- Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 14/12/2017, Repertorio 4489;

- Soggetto a favore:

- relativamente all'Unità Negoziale 1, per il Diritto di Proprietà, Quota di 1/1;

- Contro: Soggetto n. 1:

(Beni Interessati: Plla 1062 Sub 37 - Plla 1062 Sub 6 - Plla 1185 Sub 1);

T.3) - Trascrizione del 1/08/2019 n. 8739 del R.P.,

avente per oggetto: Verbale di pignoramento immobili,

- Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 22/07/2029, Repertorio 2409;

- Soggetto a favore:

- relativamente all'Unità Negoziale 1, per il Diritto di Proprietà, Quota di 1/12;

- relativamente all'Unità Negoziale 2, per il Diritto di Proprietà, Quota di 1/4;

- relativamente all'Unità Negoziale 3, per il Diritto di Proprietà, Quota di ---;

- Contro: Soggetto n. 1:

(Beni Interessati F. 22:

- plla 1062 sub 1 - plla 1185 sub 2 - plla 1062 sub 18 - plla 1062 sub 5 -

- plla 1062 sub 4 - plla 1044 sub 1 - plla 1044 sub 6).

* * * * *

- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI

I.1) - Iscrizione del 21/02/2001, n. 3067 del generale e n. 464 del particolare, avente



per oggetto: *Ipoteca Volontaria, Concessione a garanzia di mutuo fondiario, per complessivi €*

[redacted] di cui [redacted] di capitale,

- *Soggetto a favore in qualità di CREDITORE ipotecario:*

-

- *relativamente all'Unità Negoziale 1 per il Diritto di Proprietà, Quota di 1/1;*

- *Contro:*

(Soggetto n. 1)

- *relativamente all'Unità Negoziale 1 per il Diritto di Proprietà, Quota di 1/1;*

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA:

(Soggetto n. 1)

- *relativamente all'Unità Negoziale 1 (Soggetto n. 2)*

-

- *relativamente all'Unità Negoziale 1*

- **IMMOBILI - Unità negoziale n. 1**

Unità Negoziale n. 1: (Immobile n. 1)

Comune D649 - FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 22 Particella 1062 Subalterno 15 Natura

Q Porzione di fabbricato in corso di costruzione Consistenza Indirizzo

Via Giuseppe di Vittorio n. civico

Unità Negoziale n. 1: (Immobile n. 2)

Comune D649 - FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 22 Particella 1062 Subalterno 10 Natura

Q Porzione di fabbricato in corso di costruzione Consistenza Indirizzo



Via Giuseppe di Vittorio n. civico

* * * * *

I.2)- Iscrizione del 21/02/2001, n. 3069 del generale e n. 466 del particolare, avente per oggetto: *Ipoteca Volontaria, Concessione a garanzia di mutuo fondiario, per complessivi £*

[redacted] di cui £ [redacted] di capitale,

- *Soggetto a favore in qualità di CREDITORE ipotecario:*

-

- *relativamente all'Unità Negoziale 1 per il Diritto di Proprietà, Quota di 1/1;*

- *Contro: / [redacted]*

(Soggetto n. 1)

- *relativamente all'Unità Negoziale 1 per il Diritto di Proprietà, Quota di 1/1; DEBITORI NON*

DATORI DI IPOTECA:

(Soggetto n. 1)

-

- *relativamente all'Unità Negoziale 1*

- *IMMOBILI - Unità negoziale n. 1*

Unità Negoziale n. 1: (Immobile n. 1)

Comune D649 - FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 22 Particella 1062 Subalterno 16 Natura

Q Porzione di fabbricato in corso di costruzione Consistenza Indirizzo

Via Giuseppe di Vittorio n. civico

Unità Negoziale n. 1: (Immobile n. 2)

Comune D649 - FOIANO DELLA CHIANA (AR)

Catasto FABBRICATI



Sezione urbana - Foglio 22 Particella 1062 Subalterno 6 Natura Q

Porzione di fabbricato in corso di costruzione Consistenza Indirizzo

Via Giuseppe di Vittorio n. civico

* * * * *

Si ricordano le Convenzioni stipulate con 'Amministrazione Comunale di Foiano i cui vincoli non risultano ancora decaduti.

In particolare l'Atto di modifica parziale del 18/04/2000 della Convenzione, la cui durata è fissata in trenta anni decorrenti dal 22.3.1996 e con scadenza al 22.03.2026, evidenzia che sussistono vincoli per la determinazione del corrispettivo in caso di vendita o di costituzione di diritti reali oltre che per la determinazione dei canoni di locazione, da calcolarsi secondo gli enunciati della Legge 457/1978.

E quindi le seguenti trascrizioni:

- Trascrizione del 28/03/1996 n. 3066/3067/3068 di formalità,
(Convenzione atto rogito Notaio Lauro del 22/03/1996)
- Trascrizione del 07/03/2000 n. 2605 di formalità,
(Convenzione atto rogito Notaio Lauro del 16/02/2000)
- Trascrizione del 16/05/2000 n. 5247/5248 di formalità,
(Convenzione atto rogito Notaio Lauro del 18/04/2000)
- Trascrizione del 03/04/2002 n. 4342 di formalità,
(Convenzione atto rogito Notaio Lauro del 22/03/1996)

* * * * *

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se



il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non è stato costituito alcun condominio.

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

L'edificio in cui si trovano i Beni oggetto di Valutazione è posto all'interno della delimitazione delle aree urbanizzate del Regolamento Urbanistico.

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);*

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

- le iscrizioni;*
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- le difformità urbanistico-catastali;*

Le formalità seguenti sono quelle che devono essere cancellate:

T.1) - Trascrizione del 25/07/2016 n. 7.460 del R.P.,



T.2) - Trascrizione	del 24/01/2018	n. 890 del R.P.,
T.3) - Trascrizione	del 01/08/2019	n. 8739 del R.P.,
I.1) - Iscrizione	del 21/02/2001,	n. 464 del R.P.,
I.2) - Iscrizione	del 21/02/2001,	n. 466 del R.P..

* * * * *

Ad oggi i costi per la cancellazioni delle Trascrizioni sono pari a € 294 ciascuna, così suddivisi:

ANNOTAZIONI DI CANCELLAZIONE PIGNORAMENTO:

- T91T – Imposta di bollo – euro 59,00;
- T92T – Imposta ipotecaria – euro 200,00;
- T93T – Tassa ipotecaria – euro 35,00.

Da aggiungere quello delle cancellazioni delle Note di Iscrizione.

Tali costi sono comunque da verificare con l'Ufficio competente al momento della effettiva presentazione delle formalità.

7) *descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione, confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*

7.A. DESCRIZIONE BENI di cui al punto 1

- UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE con cantina e resede esclusivo, oltre ad un'AREA URBANA-PICCOLO RESEDE", Via Giuseppe di Vittorio n. 90, COMUNE di FOIANO della CHIANA, AREZZO.



- *I Beni immobili oggetto di Pignoramento sono costituiti da:*
 - *Una Unità Immobiliare ad uso residenziale con cantina e resede esclusivo.*
- L'appartamento è posto su due livelli, il Piano Primo ed il Piano Secondo, la cantina è posta al Piano Seminterrato ed il resede al Piano Terra sul fronte principale del fabbricato.*

Quest'ultimo è costituito da una striscia rettangolare di terreno rialzata rispetto alla quota del resede/piazzale condominiale da cui si accede al fabbricato. Il resede è praticamente costituito da una striscia di terreno in cui si trovano degli olivi: esso è inoltre recintato con un muretto basso e soprastante rete a maglia sciolta. La recinzione racchiude al suo interno anche un altro piccolo resede-area urbana, sempre di proprietà del .

e praticamente ne costituisce la parte terminale: tra le due aree non esiste separazione.

Il "primo resede" compreso nella Scheda/Dichiarazione del Fabbricato urbano è compreso nella identificazione catastale della Unità Immobiliare principale (appartamento), mentre il "secondo resede" è rappresentato nell'Elaborato Planimetrico della p.lla 1185 del Foglio 22, ed è identificato con il subalterno 1.

Tale particella/subalterno non è compresa nel Pignoramento trascritto il 25/07/2016 al n. 7460 del Particolare.

Essa è stata invece pignorata con il successivo Atto trascritto il 24/01/2018 al n. 890 del Particolare.

Il fabbricato in cui si trovano i Beni oggetto della presente Valutazione non ha grandi pretese di carattere architettonico, è in pratica un "parallelepido" con terrazze "a nastro" sul fronte principale, ai piani Primo e Secondo (in realtà catastalmente Piano Terra e Primo), oltre alle aperture dei garages al Piano Terra Seminterrato. L'ultimo Piano è arretrato rispetto a quelli sottostanti.

Nonostante le caratteristiche abbastanza anonime del fabbricato, l'interno



dell'appartamento è piuttosto curato ed è stato ristrutturato di recente, con colori abbastanza sgargianti ma nel complesso con gusto e materiali di arredo anche per quanto riguarda gli impianti, in stile moderno.

L'appartamento è piuttosto grande con tre bagni, due terrazze una sul fronte principale ed una su quello retrostante, con impianto di riscaldamento singolo e caldaia in terrazza.

Il Fabbricato in cui si trova l'appartamento è posto in Via Giuseppe di Vittorio al civico 90: esso è costituito, sul fronte principale da quattro Piani fuori terra: il Piano Terra/Seminterrato, il Piano Terra, ed i Piani Primo e Secondo. L'accesso all'appartamento avviene lateralmente: tramite un vialetto, si raggiunge il vano scala posto internamente al fabbricato ma con ingresso dal retro; quindi attraverso la scala si raggiunge il piano e si entra nell'appartamento.

Le facciate esternamente sono tinteggiate con colori chiari; gli infissi sono provvisti di meccanismi di oscuramento del tipo avvolgibili di colore verde.

E' presente impianto di condizionamento.

I pavimenti sono del tipo parquet in colori scuri o in ceramica e monocottura di colori chiari, nell'appartamento in genere e nei bagni.

I bagni sono completi di tutti i sanitari oltre che della doccia o della vasca, idromassaggio presente in quello principale. Inoltre sono presenti termo-arredi di colori e forme diverse a seconda dei locali, dalla cucina al soggiorno, ai bagni. Ed anche i sanitari sono "oggetti particolari", sia nei colori che nelle forme.

Nel complesso un appartamento curato nei particolari.

La scala di collegamento interna all'appartamento ha rivestimento in lastre tipo marmo bianco di Carrara.

All'interno delle Pratiche Edilizie sono state reperite le Certificazioni di Conformità



impiantistica.

La scrivente ha effettuato vari sopralluoghi, sia internamente, in data 25/01/2018, con Istituto Vendite Giudiziarie, che esternamente, presso i Beni oggetto di Stima, per accertarne le specifiche caratteristiche, sia interne che esterne, le condizioni di utilizzo, la localizzazione, per svolgere indagini e verifiche conoscitive, al fine di esprimere una giusta valutazione. Oltre che per effettuare rilievi geometrici.

In seguito a ciò si può affermare che il Bene oggetto di Stima nella sua configurazione attuale, risulta composto, al Piano Primo da:

- ingresso-soggiorno	della superficie di circa	mq.	21,41
- cucina	della superficie di circa	mq.	23,57
- camera	della superficie di circa	mq.	14,41
- camera	della superficie di circa	mq.	10,42
- bagno	della superficie di circa	mq.	6,5
- bagno	della superficie di circa	mq.	3,03
- spogliatoio	della superficie di circa	mq.	8,33
- disimpegno	della superficie di circa	mq.	3,13

Il Piano Secondo, nella sua configurazione attuale, risulta composto da:

- camera	della superficie di circa	mq.	16,32
- bagno	della superficie di circa	mq.	4,25
- disimpegno	della superficie di circa	mq.	1,4

per una superficie lorda totale della Unità Immobiliare pari a circa 137,4 mq... Oltre alla cantina al Piano Seminterrato della superficie di circa 13,23 mq.. La cantina attualmente è in diretta comunicazione con il garage.

L'Altezza interna è pari a circa 2,70 ml..

7.B IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:



I Beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana e sono così identificati:

- Foglio 22, p.lla 1062 sub. 37, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 Vani, Superficie Catastale Totale: 159 mq., Totale escluse aree scoperte: 146 mq., Rendita € 600,38, Via Giuseppe di Vittorio n. 90, piano: S1-T-1-2.
- Foglio 22, p.lla 1185 sub. 1, Categoria Area Urbana, Consistenza 16 mq., Via Giuseppe di Vittorio, piano: T.

- *INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:*

Attualmente tali Beni sono così intestati:

....., proprietaria per 1/1.

- *CONFINI:*

Si indicano i confini catastali dei Beni:

- p.lla 1185 sub. 1: - p.lla 1062 sub. 12: I

- p.lla 1062 sub. 4: BCNC; - p.lla 1062 sub. 35:

* * * * *

* * * * *

7.B. DESCRIZIONE BENI di cui al punto 2

- UNITÀ IMMOBILIARE ad uso garage,

Via Giuseppe di Vittorio SN, COMUNE di FOIANO della CHIANA, AREZZO. Il Bene oggetto di Pignoramento è costituito da:

- un locale adibito a garage.

Il garage ha la porta di accesso costituita da una basculante metallica.

Attualmente il garage e la cantina costituiscono un unico locale poiché è stata demolita la parete divisoria esistente tra gli stessi.

Il "locale" garage, come identificato catastalmente e negli Elaborati grafici allegati ai



Titoli Abilitativi, ha una superficie di circa 17 mq..

7.B IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

Il garage è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana ed è così identificato:

- Foglio 22, p.lla 1062 sub. 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17 mq.,
Superficie Catastale Totale: 17 mq., Rendita € 75,51, Via Giuseppe di Vittorio n. 90, SN, piano: S1.

- INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

Attualmente tali Beni sono così intestati:

- [redacted], proprietà per 1/1.

- CONFINI:

Si indicano i confini catastali dei Beni:

- p.lla 1062 sub. 4: BCNC; - p.lla 1062 sub. 7: [redacted]
- p.lla 1062 sub. 37: [redacted]

* * * * *

- BREVE EXCURSUS STORICO-CATASTALE DEI BENI:

1. In data 26/02/2004 (Atto 54985) pervengono al : [redacted] i subb:
 - 16 appartamento, 26 area urbana e 6 garage;
2. In data 29/07/2014 (Atto 65517) pervengono al , [redacted] i subb:
 - 34 porzione di appartamento, 31 area urbana;

Tali subalterni sono derivati dal Frazionamento dei subalterni 15 e 25 già di proprietà della [redacted] che, frazionati, vengono donati una parte ciascuno a [redacted] con atto Notaio Barbagli del 29/07/2007.

Alla [redacted] tali Beni erano pervenuti con atto Notaio Barbagli del 16/02/2004, Repertorio 54987.



3. Il - [REDACTED] con *Variazione del 5/05/2016 protocollo AR119271, per Fusione/Ristrutturazione, trasforma unisce, ristruttura e accorpa i subalterni in suo possesso.*

Tale Variazione ha la conseguenza catastale di costituire il nuovo subalterno 37 che identifica l'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, con la cantina ed il resede esclusivo.

7.C ACCESSO:

I Beni oggetto della presente Stima si trovano nel Comune di Foiano, poco distante dal Centro Storico del Capoluogo, che si raggiunge agevolmente.

Partendo dalla Sede Comunale in Piazza Cavour 1, si raggiunge la SP28, quindi si svolta a destra nella Variante di San Domenico e si percorre fino ad incrociare Via di Sinalunga. Si svolta a destra su Via di Sinalunga, quindi a sinistra su Via Giuseppe di Vittorio che si percorre per qualche centinaio di metri, fino a raggiungere il n. 90, in destra del senso di marcia.

Si accede quindi al piazzale pavimentato.

Ci si immette nel piazzale/resede p.lla 1062 sub. 18, ma provenendo da Via di Vittorio si "attraversa" una porzione di resede identificata dalla p.lla 1185 sub. 2.

Quindi si percorre un camminamento in sinistra del fronte principale e si gira intorno al fabbricato, fino a raggiungere l'ingresso principale.

Attraverso la scala interna si raggiunge poi il Piano Primo....

8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*



b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

Beni di cui ai punti 1 e 2:

La descrizione Attuale dei Beni corrisponde a quella contenuta nel "pignoramento" trascritto il 25/07/2016.

Così è anche per il successivo pignoramento trascritto il 24/01/2018 al n. 890 di formalità, che interessa anche altri beni di proprietà [REDACTED]

Beni di cui ai punti 3:

La descrizione Attuale dei Beni corrisponde a quella contenuta nel "pignoramento" trascritto il 01/08/2019 al n. 8739 di formalità.

9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

Beni di cui ai punti 1 e 2:

La planimetria catastale dei Beni oggetto di valutazione non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.

La difformità rilevata consiste nell'abbattimento della parete di comunicazione tra la cantina ed il garage.

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

I Beni oggetto della presente Valutazione si trovano nel Comune di Foiano della



Chiana, si trovano in Zona B2 del Regolamento Urbanistico comunale.

La Normativa di riferimento è costituita dalle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico, Art. 33.

Si allega "Estratto R.U."

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Beni di cui al punto 1: Beni di cui al punto 2:

11.0. CONFORMITA' - TITOLI AUTORIZZATIVI :

La scrivente, al fine di verificare la conformità dei Beni oggetto della presente Stima, ha effettuato ricerche presso l'Archivio del Comune di Foiano della Chiana, consultando le Pratiche Edilizie e gli allegati Titoli Autorizzativi come di seguito elencati

- Concessione Edilizia n. 79 del 29/05/1996

La Concessione si riferisce alla "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione Zona P.E.E.P. Castellare".



La Concessione Edilizia viene rilasciata alla Cooperativa Edilizia

- *D.I.A. Denuncia di Inizio dell'Attività, ai sensi art. 2 comma 60 punto 7 lettera G, Legge 662 del 23/12/1886, pro. 1918 del 13/02/1997.*

La Pratica Edilizia si riferisce a lavori di Variante in Corso d'Opera alla Concessione Edilizia 79/1996.

- *Concessione Edilizia n. 46 del 12/04/1999*

La Concessione si riferisce a lavori di Variante in Corso d'Opera alla Concessione Edilizia 79/1996, escluso il fabbricato "B".

- *Concessione Edilizia n. 12 del 17/02/2000*

La Concessione si riferisce a lavori di "Costruzione di un fabbricato di edilizia convenzionata agevolata per n. 6 alloggi in area P.E.E.P. loc. Castellare", successivamente alla stipula della Convenzione a rogito Notaio Luigi Lauro Repertorio 43850 del 22/03/1996.

- *Concessione Edilizia n. 104 del 13/12/2000*

La Concessione si riferisce a lavori Variante in Corso d'Opera alla Concessione Edilizia 12/2000.

- *Concessione Edilizia n. 104 del 13/12/2000 – Variante Finale*

La Pratica viene presentata al protocollo del Comune di Foiano della Chiana il giorno 8/04/2002 contestuale "Variante in corso d'opera come determinato dall'art. 39 della Legge Regionale n. 52/99 e Attestazione di Abitabilità.

L'Attestazione di Abitabilità viene rilasciata dal in data 8/02/2002 Prot. 5305.

- *S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'articolo 19 Legge 7/08/1990 e artt. 79 e 84 L.R. n. 1 del 3/01/2005, prot. 20120002561 del 20/02/2012;*



Tale Pratica è relativa al "Progetto per il Frazionamento in due Unità Immobiliari dell'appartamento posto in Foiano della Chiana Via G. DI Vittorio", di proprietà della

- C.I.L.A. Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata, ai sensi dell'articolo 136, comma 2 lett. a e g, comma 3 L.R. n. 65/2014, prot. 20160005052 del 25/03/2016.

Tale Pratica è relativa al "Progetto per l'Accorpamento di due Unità Immobiliari e modifiche interne al fabbricato posto in Foiano della Chiana Via G. DI Vittorio", di Proprietà del [REDACTED] Attestazione di Abitabilità

A conclusione dei lavori effettuati è stata presentata Attestazione di Abitabilità che viene rilasciata dal [REDACTED] in data 13/05/2016 Prot. 20160007806.

11.1 CONFORMITA' - DIFFORMITA' - SANATORIE - COSTI:

L'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione di Stima, allo stato attuale, non corrisponde ai Titoli Edilizi Rilasciati.

La difformità rilevata consiste nell'abbattimento della parete di comunicazione tra la cantina ed il garage.

La regolarizzazione delle difformità riscontrate può avvenire con "Accertamento di Conformità", di cui all'art. 209 L. R. n. 50 del 8/09/2017.

- L'accertamento di conformità è lo strumento attraverso il quale è possibile legittimare interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso o in assenza di Scia o in difformità da essa.

- Presupposto per il rilascio dell'accertamento di conformità in sanatoria, sia esso Permesso in Sanatoria (interventi soggetti a permesso di costruire) che Attestazione di conformità in Sanatoria (interventi soggetti a SCIA), è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli



interventi medesimi, che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (cosiddetta "doppia conformità").

...."Il rilascio in sanatoria del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal Capo I e comunque in misura non inferiore a *...euro 1.000,00.*

* * * * *

Il tutto comunque, è da verificare con l'Ufficio Tecnico Comunale, al momento della presentazione di eventuali Pratiche Edilizie, per eventuali variazioni normative e/o di costi..

* * * * *

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta; l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte; I Beni oggetto di Valutazione al momento dei sopralluoghi sono risultati:

- occupati dal *,*

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

E' stato allegato: Certificato di Residenza richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune



di Foiano ed Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Nascita richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Arezzo.

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

La Attestazione di Abitabilità dell'anno 2016 contiene Certificazioni di Conformità relativamente agli impianti.

16) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti l'esperto specifichi nuovamente le tipologie dei beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in ..., identificato..., con terreno ubicato in..., identificato ...; ecc.)

E' stato individuato un "LOTTO UNICO DI VENDITA" comprendente sia i beni di cui al punto 1 che quelli di cui al punto 2 che quelli di cui al punto 3 della presente Relazione.

- *UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE con cantina e resede esclusivo, oltre ad un'"AREA URBANA-PICCOLO RESEDE", Via Giuseppe di Vittorio n. 90, COMUNE di FOIANO della CHIANA, AREZZO.*

- *UNITÀ IMMOBILIARE ad uso GARAGE,
Via Giuseppe di Vittorio SN, Comune di FOIANO della CHIANA, AREZZO.*



- Beni "comuni e/o condominiali"

17) *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutat tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex-coniuge e dei figli fino al raggiungimento della indipendenza economica dell'ultimo dei figli).*

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di urbanizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il criterio di Stima adottato per la determinazione del più probabile Valore, è stato quello della Comparazione, applicato al mq. di superficie lorda, con Beni di analoghe caratteristiche, posti in zone limitrofe, della localizzazione, della vicinanza alle principali vie di comunicazione, tenuto conto della presenza, della tipologia e dello stato di conservazione delle sistemazioni esterne; Il tutto confrontato con la Banca Dati Quotazioni Immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, al fine di esprimere una giusta Valutazione, verificato con i Valori di vendita degli appartamenti da parte delle Agenzie Immobiliari locali e con Tecnici operanti nel Comune di Foiano e/o comuni limitrofi.

* * * * *

17.1) - **STIMA COMPARATIVA BENI di cui al LOTTO UNICO:**



A) Considerati i movimenti di mercato, tenuto conto della localizzazione e della accessibilità, della vicinanza delle strade principali, della presenza di servizi, della esposizione, delle caratteristiche dimensionali, tenuto conto del livello delle finiture, dello stato di conservazione e della vetustà, tenuto conto della grandezza dei vani, delle caratteristiche degli impianti e della normativa vigente, delle caratteristiche strutturali, della dotazione, autonomia e qualità impiantistica, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quanto oggetto di valutazione, nonché della possibilità di un utilizzo "sic et simpliciter" dei Beni, dello stato di possesso, tenuto conto di quanto precedentemente relazionato, tenuto conto dei vincoli derivanti da atti convenzionali, e della eventuale affrancazione, nonché di tutti i fattori necessari, oltre che della mancanza di garage, tenuto conto inoltre dei costi sia per la sanatoria che per la ricostruzione della muratura divisoria oltre che delle necessarie Pratiche Edilizie, il tutto confrontato con la Banca Dati Quotazioni Immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, al fine di esprimere una giusta Valutazione, il tutto riferito al momento attuale, abbiamo la seguente Valutazione:

LOTTO UNICO

- VALUTAZIONE - BENI DI CUI AL PUNTO 1

UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE con cantina e resede esclusivo,
oltre ad un'AREA URBANA-PICCOLO RESEDE", Via Giuseppe di Vittorio n.
90, COMUNE di FOIANO della CHIANA, AREZZO.

- VALUTAZIONE TOTALE: = € 160.000,00

VALUTAZIONE: BENI DI CUI AL PUNTO 2:

- UNITÀ IMMOBILIARE ad uso garage,
Via Giuseppe di Vittorio SN, COMUNE di FOIANO della CHIANA, AREZZO.

VALUTAZIONE TOTALE: = € 15.000,00

VALUTAZIONE: BENI DI CUI AL PUNTO 3:



- Beni comuni e beni condominiali"

Il Valore di questi Beni è ricompreso nel valore del Bene principale.

VALUTAZIONE TOTALE: = € 175.000,00

Per quanto riguarda la Valutazione Finale dei Beni, per tutte le motivazioni precedentemente esposte, per la vincolistica che impedisce la vendita a libero mercato, per l'eventuale costo della procedura di affrancazione e per l'importo del prezzo massimo applicabile per la cessione dell'"alloggio", per la vetustà, per l'andamento dei prezzi di mercato, a maggior ragione se interessati da procedure esecutive, consultate anche Agenzie Immobiliari e Tecnici locali al riguardo, si ritiene di applicare il valore individuato dall'Amministrazione comunale, pur rimanendo in attesa di un ulteriore confronto e di una ulteriore risposta ufficiale sui vincoli effettivamente presenti ed incidenti sul valore di vendita dei Beni, nella VALUTAZIONE FINALE DEI Beni di cui alla esecuzione n. 185/2016 riunita con la Esecuzione n. 15/2018, che risulta essere pari a: € 132.779,73, (euro centotrentaduemilasettecentosettantanove/73, arrotondato a: € 132.000,00, - VALUTAZIONE di STIMA FINALE: € 132.000,00, (diconsi euro centotrentaduemila/00), che è il più probabile valore dei Beni del LOTTO UNICO, di cui alle Esecuzioni Immobiliari nn. 185/2016 e 15/2018, secondo le risultanze della presente Stima.

* * * * *

VALUTAZIONE FINALE TOTALE

("Lotto UNICO di cui alla E.I. 185/2016 e E.I. 15/2018 riunite: Beni di cui ai punti 1-2-3")

- VALUTAZIONE Beni € 132.779,73,

VALUTAZIONE di STIMA FINALE arrotondata: € 132.000,00,

(diconsi euro centotrentaduemila/00), che e' il più probabile valore dei Beni parte del LOTTO UNICO, di cui alle Esecuzioni Immobiliari R.G.E. n. 185/2016 e R.G.E. n.



15/2018 , secondo le risultanze della presente Valutazione di Stima.

18) *se l'immobile è pignorato solo pro-quota:*

- *dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;*

- *proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

I Beni sono pignorati per l'intero.

19) *nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

I Beni sono pignorati per l'intero.

20) *nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.*

I Beni pignorati non sono costituiti da terreni.

* * * * *

- **RIEPILOGO o DESCRIZIONE FINALE LOTTO UNICO**

- **BENI di cui al punto 1:**

1. **UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE con cantina e resede esclusivo, oltre ad un'AREA URBANA-PICCOLO RESEDE, Via Giuseppe di Vittorio n. 90, COMUNE di FOIANO**



della CHIANA, AREZZO.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

I Beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana e sono così identificati:

- Foglio 22, p.lla 1062 sub. 37, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 Vani, Superficie Catastale Totale: 159 mq., Totale escluse aree scoperte: 146 mq., Rendita € 600,38, Via Giuseppe di Vittorio n. 90, piano: S1-T-1-2.
- Foglio 22, p.lla 1185 sub. 1, Categoria Area Urbana, Consistenza 16 mq., Via Giuseppe di Vittorio, piano: T.

- INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

Attualmente tali Beni sono così intestati:

- [REDACTED]
- per 1/1,

3. CONFINI:

Si indicano i confini catastali dei Beni:

- p.lla 1185 sub. 1: [REDACTED]; - p.lla 1062 sub. 12: [REDACTED]
- p.lla 1062 sub. 4: BCNC; - p.lla 1062 sub. 35: [REDACTED]

* * * * *

- BENI di cui al punto 2:

1. UNITA IMMOBILIARE ad uso garage,

Via Giuseppe di Vittorio SN, COMUNE di FOIANO della CHIANA, AREZZO.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

Il garage è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana ed è così identificato:

- Foglio 22, p.lla 1062 sub. 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17



mq., Superficie Catastale Totale: 17 mq., Rendita € 75,51, Via Giuseppe di Vittorio n. 90, SN, piano: S1.

- *INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:*

Attualmente tali Beni sono così intestati:

- [REDACTED], proprietà per 1/1.

3. *CONFINI:*

Si indicano i confini catastali dei Beni:

- p.lla 1062 sub. 4: BCNC; p.lla 1062 sub. 7: [REDACTED] p.lla 1062 sub. 37. [REDACTED]

* * * * *

- *BENI di cui al punto 3:*

Tali Beni sono riportati nell'Elaborato Planimetrico, e sono individuati al

Catasto Fabbricati di Foiano della Chiana (AR), come segue:

- foglio 22 particella 1062 sub. 4 BCNC (scale e corridoio comuni)
- foglio 22 particella 1044 sub. 1 quale BCNC;
- foglio 22 particella 1044 sub. 6 quale BCNC;
- foglio 22 particella 1062 sub. 1 area urbana (resede condominiale) consistenza 31 mq., Via Giuseppe di Vittorio piano T, proprietà [REDACTED] per la quota di 1/12;
- foglio 22 particella 1185 sub. 2 area urbana (resede condominiale) consistenza 34 mq., Via Giuseppe di Vittorio piano T, proprietà [REDACTED] per la quota di 1/4;
- foglio 22 particella 1062 sub. 18 area urbana (resede condominiale) consistenza 395 mq., Via Giuseppe di Vittorio n. SN, piano T, proprietà [REDACTED] per la quota di
- foglio 22 particella 1062 sub. 5 categoria C/2 Consistenza 3 mq. Superficie



catastale 5 mq., rendita € 12,70, Via Giuseppe di Vittorio n. SN, piano S1, proprietà
[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ (locale deposito).

* * * * *

4. VALUTAZIONE di STIMA, LOTTO UNICO:€ 132.000,00.

Arezzo 12 Gennaio 2025

In Fede

L'Esperto Stimatore

Arch. Daniela Sestini

