



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. VITTORIO SCALA

CF: SCLVTR88C13F656U

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

telefono: 3336639901

email: geometra.scale@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MARCIANO DELLA CHIANA via del Molino 8, della superficie commerciale di **104,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è un'abitazione con accesso indipendente di tipo terra-tetto dislocata su due piani fuori terra oltre sottotetto. L'immobile presenta tre lati liberi ed uno posto in aderenza ad edificio di altra proprietà, sono inoltre presenti locali accessori posti in corpo di fabbrica staccato.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla pubblica viabilità per mezzo della p.lla 309, particella di stessa proprietà ed oggetto di pigloramento.

I locali abitativi sono posti al piano primo dell'edificio e vi si accede tramite scala esterna e terrazza scoperta, internamente l'appartamento si compone di tinello, disimpegno, cucinotto, bagno e tre camere. Al piano terra sono presenti tre locali ad uso cantina.

I locali accessori posti in corpo staccato sono destinati a sgombero e legnaia. Si precisa che l'accesso a tali locali accessori avviene tramite la p.lla n. 492 di stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento.

L'immobile si presenta in modeste condizioni di manutenzione, le finiture, di tipo semplice, necessitano di manutenzione e sono presenti infiltrazioni di acqua dalla copertura. Esternamente le facciate sono intonacate a rustico senza pittura, il tetto presenta copertura in tegole di laterizio di tipo marsigliesi.

Gli impianti, elettrico e termoidraulico, sono di tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, è alimentato da caldaia a gpl installata nella cantina al piano terra. Alla data del sopralluogo gli impianti, come da informazioni acquisite dall'esecutato, risultavano funzionanti. Non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità.

I serramenti sono in legno con vetrocamera, esternamente sono presenti persiane in legno verniciato.

I locali accessori in corpo staccato si trovano in stato di vetustà, presentano struttura in laterizio priva di intonaco e copertura in tegole marsigliesi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 311 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 352,48 Euro, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
immobile graffato con la p.lla 265

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

B **tettoia** a MARCIANO DELLA CHIANA via del Molino 8, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è una tettoia ad uso agricolo di forma rettangolare in stato di vetustà, dislocata su un'unico piano fuori terra, accessoriata da circostante resede esclusivo e presenta accesso diretto dalla pubblica viabilità per mezzo per resede.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,66

ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 309 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 47 mq, rendita 179,62 Euro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,88 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.550,00
Data della valutazione:	10/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è occupato dal debitore e dalla madre.

In data 04/12/2024 è stata inoltrata pec all' Agenzia delle Entrate di Arezzo chiedendo la sussistenza di eventuali contratti di affitto in essere, alla data attuale l' Agenzia delle Entrate non ha dato risposta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 19/04/2007 a firma di Notaio Maurizio Licenziati , registrata il 24/04/2007 a Arezzo ai nn. 8717/1892, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario..

Importo ipoteca: 260.000.
Importo capitale: 130.000.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 12/09/2023 a Arezzo ai nn. 15513/11911, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

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
Ulteriori avvertenze:	
L' immobile non risulta costituito in condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto Notarile di Compravendita (dal 19/04/2007), con atto stipulato il 19/04/2007 a firma di Notaio Maurizio Licenziati ai nn. 52.563 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Arezzo ai nn. 8716/5601.

Ricongiungimento di Usufrutto in morte di Valenti Valentini del 9 dicembre 2020, Voltura n. 903.1/2021 - Pratica n. AR0014285 in atti dal 24 febbraio 2021.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 19/04/2007), con atto stipulato il 19/04/2007 a firma di Notaio Maurizio Licenziati ai nn. 52.563 di repertorio, registrato il 24/04/2007 a Arezzo ai nn. 160, trascritto il 24/04/2007 a Arezzo ai nn. 8716/5601

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 19/04/2007), con atto stipulato il 19/04/2007 a firma di Notaio Maurizio Livenziati ai nn. 52.563 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Arezzo ai nn. 8716/5601

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 19/04/2007), con atto stipulato il 19/04/2007 a firma di Notaio Maurizio Livenziati, trascritto il 24/04/2007 a Arezzo ai nn. 8716/5601

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Attestazione Conformità in Sanatoria **N. 2/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 27/11/2006, rilasciata il 29/12/2006.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione

Richiesta sanzionamento ai sensi dell' art. 139 comma 2 della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005. **N. 9657**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 27/11/2006, rilasciata il 29/12/2006.

Il titolo è riferito solamente a tettoia

DIA **N. 451**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne manutenzione straordinaria, presentata il 23/01/2003 con il n. 451 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a appartamento

DIA **N. 4966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione deposito GPL, presentata il 28/06/2005 con il n. 4966 di protocollo

DIA **N. 136**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 08/01/2007 con il n. 136 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a locali accessori posti in corpo staccato

Autorizzazione **N. 0**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro, rilasciata il 23/11/1966.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione

N. 1174/71, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche esterne, rilasciata il 07/06/1971 con il n. 34 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a abitazione

N. 15/72, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 19/05/1972 con il n. 15 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tettoia

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L' immobile risulta urbanisticamente conforme ad eccezione delle seguenti difformità riscontrate rispetto ai titoli abilitativi:

- nell' abitazione è stato realizzato il cucinotto all' interno del ripostiglio e la cucina è stata trasformata in tinello;

- nei locali accessoti posti in corpo staccato è stata demolita la parte finale esposta verso nord del fabbricato, tale corpo di fabbrica consisteva in un piccolo ripostiglio di circa 4 mq.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La cucina è stata realizzata all' interno di locale adibito a ripostiglio e la ex cucina è stata destinata a tinello.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per spostare la cucina nel vano urbanisticamente e catastalmente indicato come cucina ma attualmente utilizzato come tinello.: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento.

Necessario ricollocare la cucina nel vano destinato in origine a tale scopo ed attualmente usato come tinello.

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per SCIA in sanatoria relativa alla demolizione di piccola porzione di manufatto in assenza di titolo abilitativo.: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a locali accessori posti in corpo di fabbrica staccato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Costi di regolarizzazione:

- Rettifica accatastamento in quanto demolita porzione di fabbricato accessorio.: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a locali accessori posti in corpo di fabbrica staccato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MARCIANO DELLA CHIANA VIA DEL MOLINO 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARCIANO DELLA CHIANA via del Molino 8, della superficie commerciale di **104,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' immobile è un' abitazione con accesso indipendente di tipo terra-tetto dislocata su due piani fuori terra oltre sottotetto. L' immobile presenta tre lati liberi ed uno posto in aderenza ad edificio di altra proprietà, sono inoltre presenti locali accessori posti in corpo di fabbrica staccato.

L' accesso alla proprietà avviene direttamente dalla pubblica viabilità per mezzo della p.lla 309, particella di stessa proprietà ed oggetto di pigloramento.

I locali abitativi sono posti al piano primo dell' edificio e vi si accede tramite scala esterna e terrazza scoperta, internamente l' appartamento si compone di tinello, disimpegno, cucinotto, bagno e tre camere. Al piano terra sono presenti tre locali ad uso cantina.

I locali accessori posti in corpo staccato sono destinati a sgombero e legnaia. Si precisa che l'accesso a tali locali accessori avviene tramite la p.lla n. 492 di stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento.

L'immobile si presenta in modeste condizioni di manutenzione, le finiture, di tipo semplice, necessitano di manutenzione e sono presenti infiltrazioni di acqua dalla copertura. Esternamente le facciate sono intonacate a rustico senza pittura, il tetto presenta copertura in tegole di laterizio di tipo marsigliesi.

Gli impianti, elettrico e termoidraulico, sono di tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, è alimentato da caldaia a gpl installata nella cantina al piano terra. Alla data del sopralluogo gli impianti, come da informazioni acquisite dall'esecutato, risultavano funzionanti. Non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità.

I serramenti sono in legno con vetrocamera, esternamente sono presenti persiane in legno verniciato.

I locali accessori in corpo staccato si trovano in stato di vetustà, presentano struttura in laterizio priva di intonaco e copertura in tegole marsigliesi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 311 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 352,48 Euro, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
immobile graffato con la p.lla 265

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Marciano della Chiana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità dei servizi:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente l' appartamento sviluppa una superficie calpestabile pari a 63,5 mq. Tutti i locali sono dotati di finestre verso l' esterno ad eccezione del disimpegno. Il bagno è dotato di tutti gli accessori necessari (lavabo, w.c., bidet e doccia). Il cucinotto, peraltro privo di aspirazione sopra la zona cottura, è stato ricavato all' interno di un ex ripostiglio, in origine, come risultante dalla documentazione urbanistica e catastale, la cucina era all' interno dell' attuale locale destinato a tinello.

I locali accessori posti al piano terreno sviluppano superficie calpestabile di 64,5 mq mentre i locali accessori posti in corpo di fabbrica staccato sviluppano superficie calpestabile di circa 32 mq.



CLASSE ENERGETICA:



[813,41 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000826385 registrata in data 26/11/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	77,50	x	100 %	=	77,50
Cantine	77,50	x	25 %	=	19,38
legnaia	40,00	x	20 %	=	8,00
Totale:	195,00				104,88



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata in base al più probabile valore di mercato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile e ricercando i prezzi di vendita di immobili simili posti nella stessa zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

95.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 95.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 95.000,00**

BENI IN MARCIANO DELLA CHIANA VIA DEL MOLINO 8

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

tettoia a MARCIANO DELLA CHIANA via del Molino 8, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' immobile è una tettoia ad uso agricolo di forma rettangolare in stato di vetustà, dislocata su un' unico piano fuori terra, accessoriata da circostante resede esclusivo e presenta accesso diretto dalla pubblica viabilità per mezzo per resede.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,66 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 309 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 47 mq, rendita 179,62 Euro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Marciano della Chiana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

buono 

stato di manutenzione:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il manufatto ha strutture verticali costituite da colonne prefabbricate in cemento, la struttura del tetto è del tipo in arcarecci in ferro e la copertura è realizzata con pannelli di fibrocemento ondulati. Il pavimento è a terra battuta.

L'immobile è privo di impianti.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale unico	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	47,00				47,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base del più probabile valore di mercato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	104,88	0,00	95.000,00	95.000,00
B	tettoia	47,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				109.000,00 €	109.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.000,00**

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: **€. 15.450,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.550,00**

data 10/01/2025

il tecnico incaricato
Geom. VITTORIO SCALA