



TRIBUNALE CIVILE di AREZZO _ SEZIONE FALLIMENTARE



Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 201/2022

Amco – Asset Management company S.p.A.

contro



RELAZIONE TECNICA di STIMA



Arch. Alessandra Valenti
Consulente Tecnico d'Ufficio





PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 201/2022

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Bruni

RELAZIONE TECNICA DI STIMAPER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI1) PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Alessandra Valenti, nata a Roma il 20/02/1963, con studio professionale in Montevarchi (AR) via Marconi n. 60/3, iscritta regolarmente all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Arezzo al numero 331 con decreto, in data 27/06/2023 è stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Bruni, quale esperta per la stima dei beni pignorati, nella procedura esecutiva R.G.E. 201/2022 promossa da [REDACTED]

La sottoscritta, nell'occasione, prestava il giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava il seguente **incarico**:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene **(descrivendole specificamente 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, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

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, indichi



l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condonate non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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 se 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;

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; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più 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;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i 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 ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

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

9) proceda, previa segnalazione al creditore precedente e autorizzazione del giudice, 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;

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, 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 somme già corrisposte o da corrispondere;



12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, 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. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione,** anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'**indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia **(ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).**

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;

13) alleggi, 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;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

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

16) dica se sia 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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 di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

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, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai **provvedimenti di assegnazione della casa coniugale,** l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore



commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione 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;

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

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga 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;
- se l'immobile non è divisibile proceda 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;

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;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

2) DESCRIZIONE DEI FATTI

La società [REDACTED], in data 13/06/2022, 25/07/2022 e 01/08/2022, ha notificato atto di precetto a [REDACTED] complessivi € 170.405,41, oltre agli interessi legali, alle spese di notifica, alle successive occorrenti, all'IVA e CAP come per legge;

– che tale pignoramento è stato regolarmente trascritto alla Conservatoria dei PP.RR.II di Arezzo in data 15/12/2022, al Reg. Part. n 16538;

– che essendo decorsi i termini di legge ed il debitore non ha provveduto ad alcun versamento, ha sottoposto ad esecuzione il bene **di proprietà dei [REDACTED] quota di ½ dell'intero e [REDACTED] per la quota di ½ dell'intero**, precisamente:

– si tratta di un'abitazione unifamiliare posto nel Comune di Foiano della Chiana (AR) Via Calcinaio, rappresentato al **N.C.E.U. del predetto Comune: foglio 1, particella 418 sub 3, 12 e beni comuni foglio 1 particella 418 sub 18, 20 e 21.**

3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Considerando che il conferimento dell'incarico è avvenuto senza la presenza delle parti, la sottoscritta si è recata in data 05/10/2023, presso l'immobile oggetto di pignoramento per effettuare il necessario sopralluogo, nel quale ha proceduto alla precisa individuazione dell'immobile e ne ha effettuato un rilievo grafico e dimensionale ed un rilievo fotografico completo, sia esterno che interno.

La sottoscritta ha fatto le necessarie ricerche presso l'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Arezzo ed ha ottenuto in data 12/09/2023 visure storiche per l'immobile, le planimetrie catastali e le mappe; presso la Conservatoria di Registro Immobiliare di Arezzo, in data 12/10/2023, ha prelevato le ispezioni ipotecarie.

Nell'abitazione non era presente nessuno.

In data 18/01/2024, la sottoscritta ha completato le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Foiano della Chiana per conoscere tutte le pratiche, sia in corso che precedenti, che hanno interessato l'immobile oggetto di stima ed in particolare l'esistenza di atti abilitativi, SCIA e/o Permesso a Costruire, istanze di condono o altro nonché per verificare la conformità urbanistica-edilizia degli immobili.

Acquisita inoltre tutta la documentazione necessaria, espletate le dovute indagini e verifiche, la sottoscritta, dopo attenta analisi degli elementi raccolti, ha proceduto alla redazione della presente relazione di stima, rispondendo ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

RISPOSTE AI QUESITI

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;*
- *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- *se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*

2) *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

La sottoscritta consulente, esaminata la documentazione presentata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567. comma 2, c.p.c. e a seguito di quanto ha potuto **verificare** in virtù delle ricerche catastali ed ipotecarie effettuate presso gli uffici competenti, ha **provveduto** ad integrare il materiale, **acquisendo** i seguenti documenti:

a) all'Agenzia delle Entrate le visure aggiornate al 12/09/2023, 16/04/2024 e 19/04/2024 dell'immobile, precisamente (Allegati 1- A_4, A_5, A_6):

Storico Catastale:

L'immobile è rappresentato catastalmente al foglio 1 part 418, sub 3 e 12, piano S1-T, il sub 3 categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie totale mq. 71, totale escluse aree scoperte mq. 65, rendita catastale € 360,23; il sub 12 categoria C6 classe 4 mq 32 rendita € 142,13; beni comuni non censibili i subalterni 18, 20 e 21. A seguito di atto di vendita rep. N. 73984/racc. n 11231 del 24/04/2007, [REDACTED] nata in Polonia [REDACTED] proprietaria per la quota di ½ dell'intero e [REDACTED] proprietario per la quota di ½ dell'intero.

Storico ventennale:

Anteriormente al ventennio, precisamente dal 20/12/2006 al 24/04/2007, la proprietà dell'immobile in oggetto risultava intestata a:

- [REDACTED] per la quota dell'intera proprietà;

In forza di atto di vendita a rogito notaio Lauro Luigi in data 24/04/2007 rep. n. 73984/racc.n.11231, trascritto ad Arezzo in data 03/05/2007 al n. 9245 Reg. Gen. E n. 5874 Reg. Part, risulta intestato a:

per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero e per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero.

b) dalla Conservatoria di Registro Immobiliare di Arezzo risulta dalle ispezione ipotecaria del 12/10/2023 le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni per l'appartamento e garage identificati rispettivamente al fg 1 part.IIa 418 sub 3 e 12 e beni comuni sub 18, 20 e 21 del N.C.E.U. (Allegato 2 – B_1):

- Iscrizione del 27/02/2007 Registro Particolare 763, Registro Generale 4254 Pubblico Ufficiale LAURO LUIGI, repertorio 73840/11158 del 23/02/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n 1780 del 07/06/2007 (Riduzione di Somma)
2. Annotazione n 1781 del 07/06/2007 (Restrizione di Beni)
3. Annotazione n 1782 del 07/06/2007 (Frazionamento in quota)
4. Annotazione n 1783 del 07/06/2007 (Erogazione Parziale)
5. Annotazione n 3621 del 02/11/2007 (Restrizione dei Beni)
6. Annotazione n 1069 del 25/03/2008 (Restrizione dei Beni)

- Trascrizione del 03/05/2007 - Registro Particolare 5874, Registro Generale 9245 Pubblico Ufficiale LAURO LUIGI, repertorio 73984/11231 del 24/04/2007, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

- Iscrizione del 03/05/2007 - Registro Particolare 2067 Registro Generale 9246 Pubblico Ufficiale LAURO LUIGI, repertorio 73985/11232 del 24/04/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- ANNOTAZIONE del 07/06/2007, Registro Particolare 1781, Registro Generale 12739 Pubblico Ufficiale DE STEFANO GIUSEPPE, repertorio 55558/10108 del 22/05/2007. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI.

- Trascrizione del 15/12/2022 - Registro Particolare 16538, Registro Generale 22148 Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI AREZZO, repertorio 3215 del 08/12/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

c) Dagli Uffici Amministrativi del Comune di Foiano della Chiana risulta al 17/04/2024 (Allegato 1 – A_3) che l'immobile è stato realizzato in virtù del P.C. n 44 del 21/06/2005 per la Costruzione di un fabbricato residenziale – Lottizzazione C14 – Pozzo della Chiana – I Stralcio, successivo P.C. n 11 del 14/02/2007 per la Costruzione di un fabbricato residenziale – Lottizzazione C14 – Pozzo della Chiana – II Stralcio con contestuale variante di fine lavori per entrambi gli stralci e certificato di agibilità prot.lo 4628 del 28/03/2008.

d) Dall'Archivio Notarile di Arezzo risulta al (Allegato 2- B_7)

- Che l'immobile è pervenuto ai per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, con atto del 24/04/2007, notaio LAURO LUIGI repertorio 73984 raccolta 11231 trascritto in data 03/05/2007 reg. gen. 9245 reg. part. 5874, dalla Società TRE STELLE S.R.L. per la quota dell'intero (Allegato 2 – B_3).

Pertanto, la sottoscritta, ritiene che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione è completa e idonea.

3) *predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente 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;*

- **ISCRIZIONE CONTRO** NICODEMSKI ADAM DARIUSZ **per la quota di ½ della piena proprietà e** [REDACTED] **per la quota di ½ della piena proprietà** in data 03/05/2007 n 9246 Reg. Gen. e n 2067 Reg. Part., ipoteca volontaria presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio Pubblicità Immobiliare, a FAVORE di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., per la somma totale di € 240.000,00, di cui euro 120.000,00 di capitale, in forza di contratto di mutuo ipotecario al rogito del Notaio LAURO LUIGI in Foiano della Chiana (AR) in data 24/04/2007 rep. 73985/11232 **gravante sugli immobili foglio 1 part.IIa 418 sub 3 e 12, oltre a beni comuni identificati al fg 1 part.IIa 418 sub 18, 20 e 21.** (Allegato 2 – B_4);
- **TRASCRIZIONE CONTRO** NICODEMSKI ADAM DARIUSZ **per la quota di ½ della piena proprietà e** [REDACTED] **per la quota di ½ della piena proprietà**, in data 15/12/2022 n 22148 Reg. Gen. e n 16538 reg. Part., **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento** presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizio Pubblicità Immobiliare, a FAVORE di Amco – Asset Management Company S.P.A. con sede Napoli (NA), **gravante sugli immobili identificati al Catasto Urbano foglio 1 particella 418 sub 3, 12 e per i beni comuni identificati al foglio 1 part.IIa 418 sub 18, 20 e 21.** (Allegato 2 – B_6)

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, sue eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, sue eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non si rilevano vincoli o oneri di natura condominiale. Inoltre, resteranno a carico dell'acquirente sicuramente quelli di natura edilizia ed urbanistica, compresi nella stessa destinazione d'uso degli immobili.

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 se 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;*

Non si rilevano vincoli di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

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;*

verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- a) *l'attuale pendenza delle cause relative a domanda trascritte (se risultanti dai RR.II.)*
- b) *la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisire copia);*

più 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;*

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- **TRASCRIZIONE n 16538** reg. part. e **n 22148** reg. gen. del 15/12/2022: Amco – Asset Management Company S.P.A. con sede e domicilio ipotecario eletto a Napoli (Allegato 2 – B_6).

7) *descrive l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, 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; descriva altresì le vie di accesso (pedonale e carrabile) dell'immobile.*

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.);

UNICO LOTTO appartamento con garage identificati catastalmente Comune di Foiano della Chiana, N.C.E.U. foglio 1 particella 418, sub 3 e sub 12; il primo categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita € 360,23 e garage categoria C6 classe 4 mq 32 rendita 142,13; beni comuni non censibili foglio 1 particella 418 sub 18, 20 e 21 (Allegato 1 – A_4; A_5; A_6).

L'immobile è ubicato nel Comune di Foiano della Chiana, in località Pozzo della Chiana Via Calcinaio, piano S1-T. Si tratta del piano terra e del piano seminterrato di una casa a schiera dislocata su tre livelli, l'accesso è sul fronte prospiciente la provinciale 17 via Calcinaio. Antistante all'ingresso c'è un piccolo resede, di circa mq 23,00, prevalentemente piastrellato ed opportunamente recintato con ringhiera metallica. Si accede all'abitazione dalla terrazza ubicata quattro scalini sopra il resede esclusivo. L'appartamento è composto: da un unico ambiente in parte tramezzato, in modo da dividere la zona soggiorno da quella del pranzo-cucina, da qui un piccolo disimpegno sul quale si distribuiscono a destra la camera matrimoniale dalla quale si accede ad una terrazza che si affaccia sul retro del fabbricato, a sinistra camerina e frontale il servizio igienico. Per una superficie lorda complessiva di circa mq 64,00. L'altezza interna è di mt 2.70.

Dal resede si accede, mediante una scala comune (sub 18) al garage e piccola cantina, la cui superficie lorda complessiva è di circa mq33,50, altezza mt 2,40. Al garage si può accedere anche dal resede comune sub 20 posto sul fronte tergale e dalla strada comune sub 21.

Trattasi di un fabbricato costruito mediante permesso a costruire del 2006 n. 44 e successiva variante finale del 2008.

Gli infissi sono in PVC con vetro-camera, tutti dotati di persiana come sistema di oscuramento in alluminio, il portone di accesso è blindato con finitura finto legno.

I pavimenti sono in piastrelle in gres, nel bagno sono in ceramica monocottura, i rivestimenti in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'impianto termico sanitario è costituito da caldaia dislocata nel servizio igienico e da corpi scaldanti in alluminio. È presente un climatizzatore nella zona del disimpegno.

Sia la terrazza sul fronte sia quella sul retro sia la scala comune che porta al garage sono pavimentati in gres tipo cotto, anche il garage risulta piastrellato con mattonelle di gres.

Nel complesso lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile si può definire sufficiente. Vedi documentazione fotografica (Allegato 1 – A_8)

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:*

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

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

- 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;

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire le visure ipotecarie e catastali, per immobile e per soggetto, a favore e contro, aggiornate al 06/10/2023 e al 12/10/2023, ed allega le stesse alla presente relazione di stima (Allegato 1 e 2).

Dal controllo effettuato **non risultano discrasie** tra le risultanze delle stesse e i dati contenuti nella documentazione agli atti presentata dal creditore precedente.

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;*
Nelle planimetrie depositate in catasto in data 11/03/2008 prot. N. AR0054546, come da copie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 12/09/2023 prot. llo T362785 (appartamento) e prot. llo T363829 (garage)(Allegato 1 – A_6), risultano alcune difformità interne rispetto allo stato dei luoghi rilevato Allegato 1 – A_7). Pertanto, le stesse risultano **non conformi**, pertanto è stata presentata variazione catastale per modifiche interne, pratica N. AR0037241 del 09_05_2024. (Allegato 1 – A_7)

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

L'immobile ricade all'interno dei Tessuti consolidati omogenei/eterogenei di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune.

Sono le parti riconosciute all'interno dei centri abitati e perimetrare negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico, sono aree prevalentemente residenziali di recente formazione. Il Regolamento urbanistico ha articolato i tessuti edilizi esterni al centro storico individuati dal Piano strutturale in più categorie, l'immobile in oggetto ricade all'interno dei Tessuti originati da un progetto unitario di lottizzazione (B2).

In tutti i tessuti e le aree di tipo B è ammesso il cambio di destinazione dalle funzioni non residenziali a quella residenziale. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi del tipo a), b), c1), c2), c3), d), d1.1), d1.2, d1.3, d1.4, d2, d3, d4, e), f), am. Nel tessuto e nelle aree di tipo B2, sono ammessi interventi di nuova costruzione o di ampliamento con le seguenti prescrizioni: indice di fabbricabilità 1,5 mc/mq, nei centri urbani di Pozzo, superficie permeabile non inferiore al 35% della superficie fondiaria; il carattere architettonico dovrà essere riferito a modelli tipologici legati alla tradizione locale con volumetrie semplici, con copertura continua a padiglione o a capanna e manto in laterizio; vano scala da ricavarsi all'interno del volume costruito; non sono consentite terrazze a tasca; eventuali terrazze a sbalzo sono consentite nel caso di costruzioni di tipo tradizionale (a 2 piani e tre interassi di apertura) in corrispondenza del primo piano in asse con il portone centrale e con aggetto non superiore a m 1,20, o nel caso di completamento/ampliamento di edifici che già le comprendano. I materiali di finitura dovranno essere di tipo tradizionale in muratura intonacata o in mattoni a vista. Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti e dei loro caratteri qualitativi, quando esistenti.

Gli interventi su elementi di arredo esterno quali recinzioni e cancellate, pavimentazioni, rifacimento e sostituzione di ringhiere, infissi e serramenti esterni di abitazioni, negozi, garage, le coloriture delle facciate, dovranno essere coerenti con i criteri di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U., indipendentemente dalla classificazione di valore degli edifici, e dovranno comunque essere preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

È inoltre prescritta la conservazione dei tracciati stradali esistenti, dei selciati originari, degli elementi arborei di pregio; è vietata l'utilizzazione di orti, giardini, spazi a verde o comunque non edificati al fine di deposito, magazzinaggio di materiali. (Allegato 1 – A_1 e A_2)

11) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, 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 dall'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;*
nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;

L'ultimo atto abilitativo è il Permesso a Costruire n 11 del 14/02/2008 con variante finale dei lavori e relativa abitabilità del 28/03/2008 prot.llo 4628 . (Allegato 1 – A_3).

Vi sono modeste difformità urbanistico edilizie interne, precisamente: nel piano interrato, è stato realizzato un tramezzo che divide il garage da un piccolo ambiente destinato a cantina, al piano terra è stato realizzato un tramezzo che divide in parte l'unico ambiente concessionato tra zona soggiorno e zona cucina-pranzo.

Per tali difformità trattandosi di opere interne quindi d'interventi non soggetti alla presentazione di un titolo abilitativo (ai sensi dell'art. 136 comma 2 della L.R. 65/14), ma semplicemente mediante la comunicazione di inizio dei lavori, per essi si prevede il pagamento della sanzione amministrativa prevista dall'art. 136 comma 6 della L.R. 65/14 per la mancata comunicazione d'inizio degli stessi, pari ad euro 1.000,00. Trattandosi di un immobile antecedente al 2013, anno in cui diviene obbligatorio il deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica, ne è privo.

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; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi altresì la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetta a tale valore;

- Dalle ricerche effettuate non si rilevano variazioni sullo stato di proprietà del bene e dall'esame degli atti risulta che l'immobile è pervenuto ai Sig. ██████████ nato in Polonia (EE) il 12/12/1981, C.F. ██████████ per la quota di ½ della piena proprietà ██████████ nata in Polonia (EE) il 20/11/1979, C. ██████████ per la quota di ½ della piena proprietà, con atto del 24/04/2007, notaio LAURO LUIGI repertorio 73984 raccolta 11231 trascritto in data 03/05/2007 reg. gen. 9245 reg. part. 5874, dalla Società TRE STELLE S.R.L. Per la quota dell'intero (Allegato 2 – B_3).

Si attesta che l'immobile è disabitato.

13) alleghi, 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;

All'ufficio anagrafe del comune di Foiano, non risulta registrato nessun matrimonio nei registri dello Stato civile relativo ai signori ██████████. Risulta da loro dichiarazione che si sono sposati in Polonia in data 11/08/2007, ma non è possibile rilasciare alcun certificato (Allegato 2 – B_8).

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dell'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

Non sussiste tale condizione.

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;

Relativamente agli impianti, sia quello idrico e fognario, sono collegati alle reti pubbliche dell'acquedotto, e della fognatura pubblica. L'impianto termo-sanitario è autonomo ed è costituito dalla presenza di caldaia e da copri riscaldanti in alluminio; è presente un condizionatore a split nel disimpegno tra camere e servizio igienico. Gli impianti sono privi di certificati di corretta esecuzione. L'attestato di prestazione energetica (APE) è assente, trattandosi di un immobile antecedente al 2013, data in cui diventa obbligatoria tale certificazione.

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 di 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.);

L'immobile, come sopra descritto, per le sue caratteristiche e per la consistenza urbanistica si ritiene opportuno venderlo in un **Unico Lotto**.

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 data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'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 regolarizzazione 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; 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;

LOTTO UNICO ABITAZIONE E GARAGE, sito in Foiano della Chiana (AR), località Pozzo della Chiana, (Foglio 1 particella 418 sub 3 e 12 e beni comuni non censibili sub 18, 20 e 21 la sottoscritta per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà del debitore esecutato ha adottato i seguenti criteri di stima: il metodo di stima comparativa, quello sintetico-comparativo e quello analitico.

Il criterio di stima comparativa è stato applicato essendo in presenza di un mercato sufficientemente attivo di fabbricati nel comune di Foiano della Chiana; il criterio di stima sintetico-comparativo è stato applicato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona; per il criterio di stima analitico è stato scelto il criterio della capitalizzazione del reddito che consiste nel calcolare il valore del bene a partire dal reddito medio annuo che esso produce, sulla base del canone di locazione attualmente in corso.

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05) e corrette con appositi coefficienti di riduzione (Allegato 1 – A_7).

Valutazione dell'immobile con il metodo di stima sintetico-comparativo

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, è dato dalla superficie utile lorda ricavata dal rilievo effettuato, corretta con l'applicazione di appropriati coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile ottenendo così la superficie commerciale, questa moltiplicata per il costo unitario di vendita (€/mq), riferito ad immobili della stessa zona e di analoghe caratteristiche. La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05) e corrette con appositi coefficienti di riduzione (Allegato 1 – A_7).

Foglio 1 _ P.Ila 418 _ Sub 3 - abitazione									
		Destinazione	Manutenzione	Sup. Lorda		Coefficiente		Sup. Commerciale	
Piano Terra	1-2	Cucina/Soggiorno	Normale	mq	31,08	x	1,00	mq	31,08
	3	Camera	Normale	mq	10,80	x	1,00	mq	10,80
	4	Camera	Normale	mq	16,27	x	1,00	mq	16,27
	5	Bagno	Normale	mq	4,64	x	1,00	mq	4,64
	6	Didimpegno	Normale	mq	1,21	x	1,00	mq	1,21
Superficie Commerciale								mq	63,99

Foglio 1 _ P.Ila 418 _ Sub 3 - accessori									
		Destinazione	Manutenzione	Sup. Lorda		Coefficiente		Sup. Commerciale	
	7	Terrazza	Normale	mq	8,94	x	0,25	mq	2,23
	8	Terrazza	Normale	mq	4,62	x	0,25	mq	1,16
	9	Giardino esclusivo	Normale	mq	22,70	x	0,15	mq	3,41
Superficie Commerciale								mq	6,79

Foglio 1 _ P.Ila 418 _ Sub 12 - Garage Cantina									
		Destinazione	Manutenzione	Sup. Lorda		Coefficiente		Sup. Commerciale	
Piano	10	Garage	Normale	mq	30,89	x	1,00	mq	30,89
Seminterrato	11	Cantina	Normale	mq	5,20	x	0,50	mq	2,60
Superficie Commerciale								mq	33,49

TOTALE Superficie Commerciale								mq	104,27
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	----	---------------

Pertanto, la superficie totale commerciale arrotondata è di mq. 104.

Il costo unitario di vendita (€/mq) del fabbricato è stato ricavato, come già detto, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e nella stessa zona.

Stima comparativa con immobili simili

Valore di mercato

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costruzione.

PROCEDIMENTO di STIMA

Market Comparison Approach (MCA)

MCA				
Tabella dei dati				
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile da stimare
Prezzo di mercato (euro)	60.000	80.000		
Data (mesi)	1	1		1
Superficie principale (mq)	70	92		71
Superficie secondaria - Balcone (mq)	0	14		14
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Portico (mq)		0		0
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)				
Superficie secondaria - Soffitta (mq)				
Superficie secondaria - Cantina (mq)	8	0		5
Superficie secondaria - Garage (mq)	14	14		31
Superficie secondaria - Box Auto (mq)				
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)				0
Superficie esterna (mq)	40	85		23
Servizi (n)	1	1		1
Stato di manutenzione edificio (n)	3	3		3
Stato di manutenzione immobile (n)	2	2		2
Rapporti mercantili				
Balcone	0,25			
Terrazzo	0,25			
Portico	0,00			
Sottotetto				
Soffitta	0,00			
Cantina	0,50			
Garage	1,00			
Box Auto				
Posto auto	0,00			
s=saggio annuale di variazione dei prezzi -0,01				
p=prezzo medio dei terreni 80				
C=costo di costruzione a nuovo Servizi € 7.000				
t=vetustà 1				
VALORE MEDIO DI MERCATO € 860				
Tabella dei prezzi marginali				
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	
Prezzo di mercato (euro)	60.000,00	80.000,00		
Data (mesi)	50,00	66,67		
Superficie principale (mq)	645,45	645,45		
Superficie secondaria - Balcone (mq)	161,36	161,36		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	161,36	161,36		
Superficie secondaria - Portico (mq)				
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)				
Superficie secondaria - Soffitta (mq)				
Superficie secondaria - Cantina (mq)	322,73	322,73		
Superficie secondaria - Garage (mq)	645,45	645,45		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)				
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)				
Superficie esterna (mq)	80,00	80,00		
Servizi (n)	6.650,00	6.650,00		
Stato di manutenzione edificio (€)	6.000,00	6.000,00		
Stato di manutenzione immobile (€)	-15.000,00	25.000,00		
Tabella di valutazione				
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	
Prezzo di mercato (euro)	60.000,00	80.000,00		
Data (mesi)				
Superficie principale (mq)	645,45	-13.554,55		
Superficie secondaria - Balcone (mq)	2.259,09			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)				
Superficie secondaria - Portico (mq)				
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)				
Superficie secondaria - Soffitta (mq)				
Superficie secondaria - Cantina (mq)	-968,18	1.613,64		
Superficie secondaria - Garage (mq)	10.972,73	10.972,73		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)				
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)				
Superficie esterna (mq)	-1.360,00	-4.960,00		
Servizi (n)				
Stato di manutenzione edificio (€)				
Stato di manutenzione immobile (€)				
Prezzo corretto	€ 71.549,09	€ 74.071,82	€ -	
Percentuali per comparabile(%)				
	50%	50%		
VALORE	€ 72.810	DIVERGENZA PERCENTUALE(%)	3,53	
Valore arrot.	€ 73.000	PREZZO MEDIO UNITARIO	€ 658,89	
Valore perito	€ 73.000	(Calcolato con il metodo della stima monoparametrica)		
		Scostamento dal Valore Medio di Mercato	-0,23	
		Scostamento dal Prezzo Marginale della Superficie Principale	0,02	

VALORE STIMATO – V1 € 73.000,00



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: FOIANO DELLA CHIANA

Fascia/zona: Extraurbana/ABITATO DI POZZO DELLA CHIANA, ALTRE ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1050	L	3	3,9	L
Box	NORMALE	500	730	L	2,6	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1600	L	3,6	5	L



La sottoscritta, esaminando valori effettivi di mercato relativi a recenti compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, considerato la destinazione dei locali, l'ubicazione, lo stato attuale di conservazione e di manutenzione del bene valutato sufficiente, infine considerato l'attuale momento di stagnazione del mercato immobiliare ritiene congruo attribuire il valore unitario di 850,00 €/mq (Allegato 1 – A_9).

Pertanto si stima:

- Valore di mercato unitario [Vmu] = 850,00 €/mq

- Valore di mercato sintetico unità immobiliare [VmsU.I.] = Sup. commerciale x Vmu = 104,00 x 850,00 = 88.400,00 €

VmsU.I. = 88.400,00 € (euro ottantottomilaquattrocento/00)



Valutazione dell'immobile con il metodo di stima analitico

1. Determinazione del *reddito lordo*. Il reddito lordo annuo è uguale al canone di locazione unitario annuo per la superficie, ma viste le condizioni dell'immobili anche questo viene ridotto, pertanto dal valore della tabella OMI si considera pari a 3 €/mq (Allegato 1 – A_9) il valore di mercato più probabile del canone mensile per l'immobile, sulla base delle ricerche effettuate, il reddito lordo annuo è pari a:

$$Rl = 3 \text{ €/mq} \times 104,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 3.744,00 \text{ €}$$

2. Determinazione del *reddito netto*. Il reddito netto annuo è uguale al reddito lordo meno le spese per manutenzione, imposte, servizi e altro (circa il 25%).

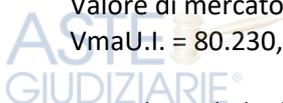
$$Rn = Rl \times (1 - 0,25) = 3.744,00 \times (1 - 0,25) = 2.808,00 \text{ €}$$

3. Capitalizzazione del reddito. Il saggio di capitalizzazione *n* per gli investimenti immobiliari oscilla normalmente tra il 2% ed il 5%, con un valore del saggio medio del 3,5%.

Applicando tale saggio nella formula della capitalizzazione del reddito $V = Rn / n$ si ottiene:

$$\text{Valore di mercato analitico unità immobiliare [VmaU.I.]} = Rn/n = 2.808,00 \text{ €} / 0,035 = 80.230,00 \text{ €}$$

$$VmaU.I. = 80.230,00 \text{ € (euro ottantamiladuecentotrenta/00)}$$



Considerando le difformità presenti ed i relativi costi per rendere conforme l'immobile, precisamente :

- redazione della comunicazione di inizio dei lavori CILA redatta da un tecnico abilitato € 1.500,00



- sanzione amministrativa prevista dall'art. 136 comma 6 della L.R. 65/14 per la mancata comunicazione d'inizio degli stessi	€ 1.000,00
TOTALE importo da decurtare	€ 2.500,00

Il più probabile valore di mercato del LOTTO:

$$(V) = (V1 + VmsU.I. + VmaU.I.)/3 = (73.000 + 88.400,00 + 80.230,00)/3 = € 80.500,00$$

$$\text{Valore Vendita Lotto} = € (80.500,00 - 2.500,00) = € 78.000,00$$

Pertanto il valore del prezzo base di vendita del bene intero è quantificato in
€ 78.000,00 (euro settantottomila/00)

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

- *verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;*

- *verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*

- *in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta 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;*

- *se l'immobile non è divisibile proceda 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;*

Non sussiste tale condizione.

19) *alleghi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Nell'Allegato elaborati grafici **è presente** quanto richiesto.

LOTTO UNICO

Arch. Alessandra Valenti _ Via Marconi, 60/3 _ 52025 Montevarchi (AR)

cell: +39 335 8762932 _ mail: alessandra.valenti@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE SOMMARIA

Quota pari all'intero della piena proprietà del bene posto nel Comune di Foiano della Chiana, costituito da appartamento con garage ubicato in località Pozzo della Chiana Via Calcinaio. L'immobile presenta uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente.

DATI RELATIVI DELL'IMMOBILE (ALLEGATO 1- A_7)

Appartamento:

Superficie lorda totale: 136,00 mq

Superficie commerciale: 104,00 mq

DATI CATASTALI (ALLEGATO 1- A_4)

Catasto Fabbricati Comune di Foiano della Chiana (AR):

- Foglio 1 - Particella 418, sub 3 adibito a civile abitazione e sub 12 adibito a garage, oltre sub 18, 20 e 21 beni comuni non censibili (ALLEGATO 1- A_4)

ATTUALE PROPRIETARIO

Il bene è di proprietà dei Signori [REDACTED] la quota di ½ della piena proprietà e [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà.

TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

I subalterni 3 e 12 della particella 418 del foglio 1, sono pervenuti ai Sig. [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà, in forza di acquisto dalla Società TRE STELLE S.R.L. in virtù dell'atto in data 24/04/2007 repertorio 73984/11231 per notaio Lauro Luigi (ALLEGATO 2 – B_3).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili sono:

- **ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà e [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà in data 03/05/2007 n 9246 Reg. Gen. e n 2067 Reg. Part., ipoteca volontaria presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio Pubblicità Immobiliare, a FAVORE di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., per la somma totale di € 240.000,00, di cui euro 120.000,00 di capitale, in forza di contratto di mutuo ipotecario al rogito del Notaio LAURO LUIGI in Foiano della Chiana (AR) in data 24/04/2007 rep. 73985/11232 **gravante sugli immobili foglio 1 part.lla 418 sub 3 e 12, oolte a beni comuni identificati al fg 1 part.lla 418 sub 18, 20 e 21.** (Allegato 2 – B_4);
- **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà e [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà, in data 15/12/2022 11/01/2023 n 22148 Reg. Gen. e n 16538 reg. Part., **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento** presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizio Pubblicità Immobiliare, a FAVORE di Amco – Asset Management Company S.P.A. con sede Napoli (NA), **gravante sugli immobili identificati al Catasto Urbano foglio 1 particella 418 sub 3, 12 e per i beni comuni identificati al foglio 1 part.lla 418 sub 18, 20 e 21.** (Allegato 2 – B_6)

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare allo stato è disabitato.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente **risulta conforme** urbanisticamente.

VALORE STIMATO (DELL'INTERO BENE IMMOBILE)

Il valore del prezzo base di vendita del bene intero è quantificato in euro **78.000,00 (settantottomila/00)**.



ALLEGATO 1_ Elaborati Grafici

- A_1 : Ubicazione Geografica
- A_2 : Analisi Urbanistica
- A_3 : Pratiche Edilizie
- A_4 : Visura storica
- A_5 : Estratto di Mappa
- A_6 : Elenco Subalterni - Elaborato Planimetrico - Planimetria catastale
- A_7 : Calcolo Superficie Lorda e Commerciale
- A_8 : Punti fotografici e Documentazione Fotografica
- A_9 : Pubblicazione OMI _ Agenzia dell'Entrate



ALLEGATO 2 _ Ispezioni Ipotecarie

- B_1 : Ispezione ipotecaria
- B_2 : Iscrizione n 4254 del 27/02/2007
- B_3 : Trascrizione n 9245 del 03/05/2007
- B_4 : Iscrizione n 9246 del 03/05/2007
- B_5 : Annotazione n 12739 del 07/06/2007
- B_6 : Trascrizione n 22148 del 15/12/2022
- B_7 : Atto di Provenienza
- B_8 : Certificato di Matrimonio



ALLEGATO 3 _ Ricevute di Trasmissione

Avendo espletato l'incarico affidatogli, la sottoscritta consulente rassegna la presente relazione di stima, restando a disposizione per ogni chiarimento.



Montevarchi, 07/05/2024



Dott. Arch. Alessandra Valenti



Arch. Alessandra Valenti _ Via Marconi, 60/3 _ 52025 Montevarchi (AR)

cell: +39 335 8762932 _ mail: alessandra.valenti@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

