

superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali , eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 3)** *Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, 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 provvedimento della casa del coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.)*
- 4)** *Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5)** *Indicazione della 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, si dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli 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 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;*
- 6)** *Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui le iscrizioni, pignoramenti e altre iscrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari;*
- 7)** *Accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art.63*

secondo comma disp. att c.c.); l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

- 8)** *Indicazione, se l'immobile è venduto solo pro quota e circa la possibilità di vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice Delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla loro redazione del frazionamento; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, ed in questo caso indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, altrimenti si procede alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di invisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°.1078;*
- 9)** *Accertamento inerente lo stato locativo del bene indicando se l'immobile è libero o occupato da terzi; mediante acquisizione del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione; verificando se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 21 marzo 1978 n°59, convertito in L. 18 maggio n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura saranno indicate la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- 10)** *Determinazione del valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

Le operazioni peritali sono iniziate in data 12/01/2017 e in data 18/01/2017 sono stati effettuati i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima. Le operazioni del sottoscritto sono poi proseguite in date successive.

Di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il più probabile valore di mercato dei beni di cui si tratta e per rispondere ai quesiti sopra citati.

RELAZIONE PERITALE

LOTTO "A"

1° PUNTO)

Verifica, 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).

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Arezzo, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono individuati da "piena proprietà "di:

- Immobile in Castel Focognano (Ar), Nucleo Casalecchio, piano terra, censito al catasto fabbricati nel comune di Castel Focognano al foglio n. 8, p.lla 47, sub. 2 con categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita euro 561,65, di proprietà per la quota di 1/1 della Società G.C.A. Costruzioni Aretine S.r.l. C.F. 01315990513;
- Immobile in Castel Focognano (Ar), Nucleo Casalecchio, piano primo, censito al catasto fabbricati nel comune di Castel Focognano al foglio n. 8, p.lla 47, sub. 3 con categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita euro 561,65, di proprietà per la quota di 1/1 della Società G.C.A. Costruzioni Aretine S.r.l. C.F. 01315990513;
- Immobile in Castel Focognano (Ar), Nucleo Casalecchio, piano primo, censito al catasto fabbricati nel comune di Castel Focognano al foglio n. 8, p.lla 345, con categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, rendita euro 66,11, di proprietà per la quota di 1/1 della Società G.C.A. Costruzioni Aretine S.r.l. C.F. 01315990513;
- Immobile in Castel Focognano (Ar), Nucleo Casalecchio, piano terra/primo, censito al catasto fabbricati nel comune di Castel Focognano al foglio n. 8, p.lla 47, sub. 5 (unità graffata alla p.lla 232) con categoria C/2, classe 2, consistenza 568 mq,

rendita euro 1.114,72, di proprietà per la quota di 1/1 della Società G.C.A. Costruzioni Aretine S.r.l. C.F. 01315990513;

- Porzioni di terreno identificate alle p.lle 351 e 348, rispettivamente di mq 122,00 e mq 420,00 (resede B.C.N.C. alle p.lle 47, sub. 2, 3, 5 e alla p.lla 232 del foglio 8);
- Terreno sito in Castel Focognano (Ar), censito al catasto terreni nel comune di Castel Focognano al foglio n. 8, p.lla 213, qualità seminativo, classe 4, superficie 3.370 mq, R.D. 4,35, R.A. 4, di proprietà per la quota di 1/1 della Società G.C.A. Costruzioni Aretine S.r.l. C.F. 01315990513;
- Terreno sito in Castel Focognano (Ar), censito al catasto terreni nel comune di Castel Focognano al foglio n. 8, p.lla 214, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 150 mq, R.D. 0,04 R.A. 0,02, di proprietà per la quota di 1/1 della Società G.C.A. Costruzioni Aretine S.r.l. C.F. 01315990513;
- Terreno sito in Castel Focognano (Ar), censito al catasto terreni nel comune di Castel Focognano al foglio n. 8, p.lla 341, qualità vigneto, classe 2, superficie 457 mq, R.D. 1,30 R.A. 1,30, di proprietà per la quota di 1/1 della Società G.C.A. Costruzioni Aretine S.r.l. C.F. 01315990513;
- Terreno sito in Castel Focognano (Ar), censito al catasto terreni nel comune di Castel Focognano al foglio n. 8, p.lla 343, qualità vigneto, classe 2, superficie 5.519 mq, R.D. 15,68 R.A. 15,68, di proprietà per la quota di 1/1 della Società G.C.A. Costruzioni Aretine S.r.l. C.F. 01315990513;
- Terreno sito in Castel Focognano (Ar), censito al catasto terreni nel comune di Castel Focognano al foglio n. 8, p.lla 344, qualità seminativo, classe 5, superficie 225 mq, R.D. 0,10 R.A. 0,15, di proprietà per la quota di 1/1 della Società G.C.A. Costruzioni Aretine S.r.l. C.F. 01315990513;
- Terreno sito in Castel Focognano (Ar), censito al catasto terreni nel comune di Castel Focognano al foglio n. 8, p.lla 350, qualità seminativo, classe 5, superficie 13 mq, R.D. 0,01 R.A. 0,01, di proprietà per la quota di 1/1 della Società G.C.A. Costruzioni Aretine S.r.l. C.F. 01315990513;
- Terreno sito in Castel Focognano (Ar), censito al catasto terreni nel comune di Castel Focognano al foglio n. 8, p.lla 211, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 145 mq, R.D. 0,04 R.A. 0,02, di proprietà per la quota di 1/1 della Società G.C.A. Costruzioni Aretine S.r.l. C.F. 01315990513;
- Terreno sito in Castel Focognano (Ar), censito al catasto terreni nel comune di Castel Focognano al foglio n. 8, p.lla 230, qualità seminativo arborato, classe 3,

superficie 4.935 mq, R.D. 14,02 R.A. 7,65, di proprietà per la quota di 1/1 della Società G.C.A. Costruzioni Aretine S.r.l. C.F. 01315990513;

1.B) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, gli immobili oggetto della presente relazione sono pervenuti a seguito di:

- Quanto agli immobili individuati dalle p.lle 47 subb. 2, 3, 5, p.lle 232, 213, 341 e 343 tutte del foglio n.8 del comune di Castel Focognano sono pervenuti alla parte venditrice, unitamente ad altri beni e nella maggior consistenza delle originarie p.lle 46 e 47 del foglio 8, in virtù del rogito ricevuto da notaio Bandini in data 3/03/66, rep. n. 44.520, racc. n.5591, con successivo atto di rettifica ricevuto dal Notaio Milloni in data 14/02/1973, rep. n. 44003;
- Quanto alle p.lle 211 e 230 del foglio 8 sono pervenute alla parte venditrice, unitamente ad altri beni e nella maggior consistenza delle originarie particelle in virtù dei seguenti titoli:
 1. decreto di trasferimento emesso dal Giudice presso il Tribunale di Arezzo delegato al Fallimento della Società "Commercio Lamiere S.r.l." in data 3/07/1984, rep. n. 1.363, trascritto ad Arezzo il 4/07/1984 al n. 6.705;
 2. successione ereditaria del Sig. Rizieri Cipolleschi, deceduto in Arezzo in data 24/11/2001, lasciando la quota di diritto a lui spettante sui beni alla figlia Maria Laura Cipolleschi (denuncia di successione n.14 vol. 805, registrata all'Ufficio del Registro di Arezzo al n. 9.544/6.242 il 10/05/2003, con successione integrativa n. 96 vol. 808, registrata ad Arezzo il 7/09/2004 al n. 18.077/11.496; il tutto, anche a seguito della rinuncia all'eredità manifestata dal coniuge, mediante il verbale ricevuto dalla cancelleria presso il tribunale di Arezzo in data 22/05/2002 cronologico n. 2.126, registrato ad Arezzo il 24/07/2002 al n. 2420 vol. 25;
- Quanto alle p.lle 214, 344, 350 e 345 del foglio 8, che sono pervenute unitamente ad altri beni e nella maggior consistenza delle originarie 53, 54 e 170 , in virtù del rogito ricevuto ad Notaio Milloni in data 13/06/1972, registrato a Poppi il 26/06/1972 al n. 917 vol. 142 e trascritto ad Arezzo il 7/07/1972 al n. 5.525.

2° PUNTO)

Descrizione degli immobili pignorati con indicazione dettagliata dei seguenti dati: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Gli immobili sono situati nel Comune di Castel Focognano (AR), in località Casalecchio, zona periferica di Rassina, raggiungibile tramite la strada comunale che passa attraverso il paese di Casalecchio.

Il complesso immobiliare allo stato attuale è in un completo stato di abbandono ed è composto da un corpo di fabbrica principale, disposto in parte su di un solo piano fuori terra ed in parte su due e tre piani, con struttura portante in muratura costituita da bozze di tufo dello spessore di cm 30, solai di calpestio/copertura in latero/cemento, e da un fabbricato secondario destinato a box auto, disposto su di un unico piano seminterrato posto a valle del fabbricato principale, con struttura portante in cemento armato e muri divisorii in casseri di cemento, privo di solaio di copertura.

(Erano parte integrante dello stesso compendio immobiliare anche alcuni annessi posti sui terreni adiacenti, ora demoliti per il recupero di volumetria).

I fabbricati risultano essere ad uno "stato grezzo" a seguito di interventi edilizi iniziati da parte dell'attuale proprietario e mai conclusi.

A chiarimento dello stato attuale in cui l'immobile si trova è opportuno fare una premessa.

Come sopra accennato, i fabbricati allo stato attuale si trovano ad uno "stato grezzo", in quanto con D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. prot. 329 presentata al Comune di Castel Focognano in data 14.01.2009, l'impresa G.C.A. -Gruppo Costruzioni Aretine Srl-, iniziò i lavori sugli immobili, avente ad oggetto *"la ristrutturazione edilizia con parziale cambio d'uso e spostamento di volumi secondari, finalizzata alla realizzazione di nr. 12 unità abitative con relativi box auto"*.

Le unità abitative in progetto, prevedevano appartamenti con metrature variabili da 45mq fino a 95 mq utili, sviluppandosi dall'estremità sud del fabbricato principale e proseguendo verso nord nel seguente modo:

- Appartamento "**A**", posto a piano terra, sito all'estremità sud con superficie utile calpestabile di mq. 84,82,
- Appartamento "**B**", adiacente all'appartamento "A" collocato a piano terra con superficie utile calpestabile di mq. 60,18,

- Appartamento "**C**" , adiacente al precedente, disposto su due piani, con a piano terra la zona giorno mentre a piano primo la zona notte, avente superficie utile calpestabile di mq. 60,18,
- Appartamento "**D**", disposto a piano terra con superficie utile calpestabile pari a mq. 58,82,
- Appartamento "**E**", quinta unità immobiliare, ricavata sotto la tettoia, con superficie utile calpestabile di mq. 60,44,
- Appartamento "**F**", ricavato nella porzione di immobile già destinata parzialmente ad abitazione disposto su due piani, con a piano terra la zona giorno mentre a piano primo la zona notte, avente superficie utile calpestabile di mq. 77,07,
- Appartamento "**G**", adiacente all'appartamento "f" situato all'estremità nord del complesso, disposto a piano terra con una superficie utile calpestabile di mq. 81,54, integrato da ampio porticato e resede esclusivo,
- Appartamento "**H**", con accesso dal lato monte (prospetto ovest) sovrastante l'appartamento -g- posto a piano primo, con superficie utile calpestabile di mq. 74,87,
- Appartamento "**I**", con accesso sempre dal lato monte (prospetto ovest), posto a piano primo, con superficie utile calpestabile di mq. 61,32,
- Appartamento "**L**", sito a piano primo e con accesso verso il lato monte, con superficie utile calpestabile di mq. 59,77
- Appartamento "**M**", posto al secondo ed ultimo piano dell'immobile principale, orientata verso monte, con superficie utile calpestabile di mq. 44,75
- Appartamento "**N**", posto al secondo ed ultimo piano della porzione del complesso immobiliare esposta verso monte, con superficie utile calpestabile di mq. 44,75

I lavori svolti dall'impresa durante la validità del titolo edilizio, rispetto al progetto previsto, sono stati di modesta entità e si possono sintetizzare nel seguente modo :

- demolizione dei due annessi in muratura situati sul resede di pertinenza,
- realizzazione parziale di una nuova strada carrabile di accesso al compendio immobiliare,
- realizzazione parziale della fognatura,
- chiusura ed apertura di vani finestra/porta sulla muratura esterna ed interna,
- demolizione parziale di alcuni solai di calpestio per la realizzazione delle scale interne di collegamento di alcuni alloggi,
- costruzione di nuovi divisori interni su alcuni appartamenti,

- realizzazione della struttura portante in cemento armato, con l'esclusione del solaio di copertura dei 12 box auto posti a valle del fabbricato.

In definitiva sono stati demoliti gli annessi pertinenziali e frazionato l'immobile principale con la creazione delle singole unità abitative fino ad uno stato di avanzamento lavori al *grezzo*, così come per il fabbricato secondario destinato a box auto.

Si precisa, che alcune porzioni del fabbricato principale dove era previsto realizzare le unità immobiliari indicati precedentemente con le lettere **-A-** ed **-E**, non è stata eseguita nessuna tipologia di lavori.

Successivamente, l'impresa G.C.A. "Gruppo Costruzioni Aretine SrL" presentò al Comune di Castel Focognano un nuovo titolo edilizio (S.C.I.A. n. di prot. 1179 del 20.02.2012), finalizzato a completare i lavori previsti nell'originaria D.I.A. del 2007, e realizzare dei porticati prospicienti gli ingressi degli appartamenti posti al piano terra.

Nonostante ciò, l'impresa non ha mai dato seguito ai lavori, ed il fabbricato è rimasto allo stato grezzo iniziale.

A dimostrazione di quanto sopra detto, vedasi la documentazione fotografica allegata alla S.C.I.A., con la documentazione fotografica dello stato attuale.

Allegato n. 6 Lotto "A"

Ciò premesso, la costruzione risulta attualmente un immobile promiscuo, costituito da due fabbricati in corso di ristrutturazione ad uno stato grezzo.

Valutato i costi per le opere eseguite dall'impresa e quelli necessari per il completamento dell'intervento previsto, si ritiene ragionevole stimare che ad oggi la percentuale dei lavori realizzati è pari al **40%**, come affermato anche dal progettista nella relazione tecnica allegata all'ultima SCIA presentata in Comune.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Come sopra citato, il compendio immobiliare è costituito da:

1. Fabbricato principale a destinazione promiscua , disposto in parte su di un piano fuori terra ed in parte su due e tre piani, - allo stato grezzo-, con struttura portante in muratura costituita da bozze di tufo dello spessore di cm 30, e solai di calpestio/copertura in latero/cemento.
2. Fabbricato secondario destinato a box auto, posto a valle del fabbricato principale disposto su di un solo piano seminterrato – allo stato grezzo-, con struttura portante in cemento armato e muri divisorii in casseri di cemento senza il solaio di copertura

3. Terreni agricoli limitrofi ai fabbricati.

Fabbricato principale:

Il fabbricato principale a seguito dei lavori eseguiti, ha cambiato la sua distribuzione interna e creato distinte porzioni immobiliari corrispondenti alle unità abitative –allo stato grezzo-, così come previste negli elaborati grafici di progetto allegati alla SCIA precedentemente richiamata.

Quindi, partendo da Sud verso Nord, troviamo:

- **Porzione Immobiliare "A"**: trattasi di una stalla, dislocata a piano terra in uno stato di manutenzione pessimo della superficie lorda di **mq 98,05**, (sulla quale non è stato svolto nessun lavoro di ristrutturazione). - *Appartamento "A"*-
- **Porzione Immobiliare "B"**: allo stato grezzo, priva di tramezzature interne, dislocata a piano terra, con accesso da buca posta sul prospetto Est, della superficie lorda di **mq 69,76**. -*Appartamento "B"*-
- **Porzione Immobiliare "C"**: allo stato grezzo, suddivisa in parte da tramezzature e con la presenza di scala interna in c.a di collegamento tra il piano terra e primo, con accesso da un vano posto sul prospetto Est, della superficie lorda di **mq 107,00**. - *Appartamento "C"*-
- **Porzione Immobiliare "D"**: allo stato grezzo, suddivisa da tramezzature interne, dislocata a piano terra, con accesso da un vano posto sul prospetto Est, della superficie lorda di **mq 69,33**. -*Appartamento "D"*-
- **Porzione Immobiliare "E"**: trattasi dell'attuale tettoia interposta tra due corpi di fabbrica che costituiscono il fabbricato principale, posta a piano terra della superficie lorda di **mq 67,08**, (sulla quale non è stato svolto nessun lavoro di ristrutturazione). - *Appartamento "E"*-
- **Porzione Immobiliare "F"**: allo stato grezzo, disposta su due piani fuori terra, con accesso da un vano posto sul prospetto Est, suddivisa da tramezzature e con la presenza di scala interna in c.a di collegamento tra il piano terra e primo, di superficie lorda pari a **mq 107,00**. -*Appartamento "F"*-
- **Porzione Immobiliare "G"** : allo stato grezzo suddivisa in n. 2 ampi locali non comunicanti, con accessi posti sul prospetto Nord, posta a piano terra, con una superficie lorda di **mq 97,26**. -*Appartamento "G"*-
- **Porzione Immobiliare "H"**: allo stato grezzo, suddivisa da tramezzature interne, posta a piano primo, sovrastante la porzione immobiliare B, con accesso posto sul prospetto Ovest, della superficie lorda di **mq 71,37**. -*Appartamento "H"*-

- **Porzione Immobiliare "I"**: allo stato grezzo, suddivisa da tramezzature interne, posta a piano primo, sovrastante la porzione immobiliare D, con accesso posto sul prospetto Ovest, della superficie lorda di **mq 69,33**. -Appartamento "I"-
- **Porzione Immobiliare "L"** : allo stato grezzo, suddivisa da tramezzature interne, posta a piano primo, sovrastante la porzione immobiliare G, con accesso posto sul prospetto Ovest, della superficie lorda di **mq 91,48**, con a corredo due balconi della superficie totale di mq 23,63 -Appartamento "L"
- **Porzione Immobiliare "M"**: allo stato grezzo, suddivisa da tramezzature interne, posta a piano secondo, con accesso dal vano scale interno a comune con la porzione N, ed il vano d'ingresso è posto sul pianerottolo di piano in destra salendo le scale, con a corredo una loggia di mq 9,23 (3,23), ed una superficie lorda di **mq 51,00**. (La superficie della porzione immobiliare è stata ricavata dal frazionamento dell'appartamento precedentemente esistente). -Appartamento "M"
- **Porzione Immobiliare "N"**: allo stato grezzo, suddivisa da tramezzature interne, posta a piano secondo, con accesso dal vano scale interno a comune con la porzione M, e con il vano d'ingresso posto sul pianerottolo di piano, davanti alle scale, con superficie lorda di **mq 83,10**. (La superficie della porzione immobiliare è stata ricavata dal frazionamento dell'appartamento precedentemente esistente). -Appartamento "N"

Seguono nella seguente tabella i dati peculiari della proprietà finalizzati al calcolo della superficie commerciale. I dati sono trattati mediante l'uso di coefficienti correttivi delle superfici lorde e di quelle esterne dell'immobile (terrazze, logge e etc.), desunte dai grafici di progetto.

Quindi :

PORZIONE IMM.	SUP. COMMERCIALE	SUP. BALCONI RIDUZIONE 30%	TOTALE MQ
"A"	98,05 mq		98,05
"B"	69,76 mq		69,76
"C"	107,00 mq		107,00
"D"	69,33 mq		69,33
"E"	67,08 mq		67,08
"F"	107,00 mq		107,00
"G"	97,26 mq		97,26
"H"	71,37 mq		71,37
"I"	69,33 mq		69,33
"L"	91,48 mq	23,63 x 0,30 = 7,09 mq	98,57
"M"	51,00 mq	9,23 x 0,30 = 2,77 mq	53,77
"N"	83,10 mq		83,10
TOTALE			991,62

La superficie commerciale complessiva del fabbricato principale è pari a mq **991,62**

Fabbricato secondario:

- Immobile posto a valle rispetto a quello principale, composto da n. 12 box auto, ciascuno di mq 17,50 utili, costituiti da struttura in C.A. e pareti divisorie in casseri di cemento, realizzati al "rustico" privi del solaio di copertura, per una superficie lorda complessiva di mq 241,92., derivata dalla necessità di soddisfare in parte quanto previsto dalla Legge 122/89 e succ. modifiche ed integrazioni.

PORZIONE IMM.	SUP. COMMERCIALE	NOTE
Box auto	241,92 mq	

La superficie commerciale complessiva del fabbricato secondario è pari a mq **241,92**

Identificazione Catastale :

Gli immobili di proprietà della Società G.C.A. "Gruppo Costruzioni Aretine Srl" , risultano attualmente censiti all' Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - della Provincia di Arezzo in Comune di Castel Focognano al foglio **8 Catasto Fabbricati**, particella **47**

- subalterno **2**, appartamento a piano terra, cat. A/3 ,cl.4, vani 7,5, Rendita € 561,65
- subalterno **3**, appartamento a piano primo, cat. A/3 ,cl.4, vani 7,5 Rendita € 561,65
- subalterno **4, B.C.N.C.**
- subalterno **5**, magazzino a piano terra/primo, cat. C/2 ,cl.2, mq 568, Rendita € 1.114,72 con graffata la particella **232**.

Fanno parte dell'intero corpo di fabbrica anche le particelle **348** e **351**, quali resedi B.C.N.C. alla particella 47 sub. 2, 3, 5.

Si precisa inoltre che gli immobili sopra descritti hanno la proporzionale quota condominiale sulle corti identificate catastalmente al Foglio 8 particella **347** e particella **367** (ex 346).

Particella **345**, magazzino a piano terra/primo, cat. C/2 ,cl.2, mq 40, Rendita € 66,11.

Completano la proprietà alcuni terreni agricoli circostanti il corpo di fabbrica principale attualmente incolti, così classificati al Catasto Terreni :

- particella **213** -Seminativo, cl. 4, superficie mq 3.370, R. D. € 4,35, R.A. € 4,35 ;
- particella **350** -Seminativo, cl. 5, superficie mq 13, R. D. € 0,01, R.A. € 0,01;
- particella **214** -Bosco Ceduo, cl. 4, superficie mq 150, R. D. € 0,04, R.A. € 0,02;

- particella **341** -Vigneto, cl. 2, superficie mq 457,R.D. € 1,30, R.A. € 1,30uro 1,30,
- particella **343** -Vigneto, cl. 2, superficie mq 5.519, R.D. € 15,68, R.A. € 15,68
- particella **344** -Seminativo, cl. 5, superficie mq 225, R.D. € 0,10, R.A. € 0,15
- particella **211** -Bosco Ceduo, cl.4, superficie mq 145, R. D. € 0,04, R.A. € 0,02;
- particella **230** - Seminativo Arb., cl.3, superficie mq 4.935, R. D. € 14,02, R.A. € 7,65;

Per quanto riguarda gli annessi ricadenti nelle p.lle 345 e 232, gli stessi, ad oggi risultano totalmente demoliti. I box auto ricadono all'interno della particella 343.

In considerazione dello stato attuale degli immobili, sarebbe necessario presentare un atto di aggiornamento al catasto terreni finalizzato ad aggiornare la mappa mediante la demolizione degli annessi, inserire il corpo di fabbrica secondario destinato a box auto e scorporare dalle particelle censite al catasto terreni, quelle porzioni di aree destinate a strade, parcheggio e spazi di manovra per poi identificarle al catasto fabbricati come beni comuni.

Successivamente, variare le planimetrie allibrate in catasto fabbricati,- visto che attualmente rappresentano lo stato preesistente l'intervento edilizio di ristrutturazione-,mediante la soppressione delle unità immobiliari presenti e la costituzione di unità immobiliari corrispondenti agli appartamenti e box auto e censirle con la categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione).

Gli immobili non risultano conformi ai documenti catastali, ma regolarizzabili.

Allegato n. 5 Lotto "A"

3° PUNTO)

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, 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 provvedimento della casa del coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.)

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 4/09/2017

Sui beni pregiudizievolemente grava quanto segue:

Iscrizione:

1. Ipoteca Volontaria del 25/07/2008 n. 14899 Reg. Generale e n. 2746 del particolare, di € 1.800.000,00 complessivi a favore di: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**;
2. Ipoteca Giudiziale del 12/09/2014 n. 11140 Reg. Generale e n. 1374 del Particolare, di € 10.000,00 complessivi a favore di: [REDACTED] |
3. Ipoteca Legale del 20/10/2014 n. 12772 Reg. Generale e n. 1659 del Particolare, di € 58.674,08 complessivi a favore di: **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** ;

Trascrizione:

4. Atto Giudiziario del 27/10/2014 Rep. n. 84/2014 - Nota di Trascrizione Reg. Generale n. 11036, Reg. Particolare n. 7615 a favore di: **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** [REDACTED]

Non risultano in essere altri vincoli gravanti sui beni pignorati.

4° PUNTO)

Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'area nella quale ricadono i fabbricati è classificata dal R.U. vigente comunale come Sotto Zona agricola E2 disciplinata dall'art. 43 delle N.T.A. " Tutela degli Aggregati"

Per i terreni si allega il certificato di destinazione urbanistica.

Allegato n. 8 Lotto "A"**5° PUNTO)**

Indicare 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, si dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli 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 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;

Come riportato al punto 2, il complesso immobiliare allo stato attuale è composto da un corpo di fabbrica principale, disposto in parte su di un solo piano fuori terra ed in parte su due e tre piani, e da un fabbricato secondario destinato a box auto, disposto su di un unico piano seminterrato posto a valle del fabbricato principale.

Entrambi gli edifici risultano al "grezzo", a seguito di interventi edilizi iniziati da parte dell'attuale proprietario e mai conclusi.

Si riportano di seguito i vari titoli edilizi che hanno dato origine ai fabbricati oggetto di ristrutturazione edilizia.

Considerato che gli immobili in origine sono stati realizzati in epoche diverse e che ognuno è stato accatastato con un proprio identificativo con associata la relativa scheda planimetrica ancora vigente, si riporta quanto segue:

- Che il fabbricato ad uso rimessa/fienile individuato dalla particella 345 del foglio 8 è stato realizzato in data antecedente al primo settembre 1967 (ora demolito),
- Che per l'annesso individuato dalla particella 232 del foglio 8, -realizzato in assenza di regolari licenze e concessioni edilizie- è stata rilasciata dal Comune di Castel Focognano Sanatoria edilizia nr. 269 del 08/05/1991, (ora demolito)
- Che il fabbricato ricomprendente le unità immobiliari individuate dai subalterni 2,3 e 5 della particella 47 del foglio 8 è stato costruito con progetto approvato dal Comune di Castel Focognano in data 24 maggio 1969, dichiarato abitabile in data 11 marzo 1971 e che in seguito, per alcune difformità poste in essere è stata rilasciata dal Comune la Sanatoria di opere edilizie nr. 269 del 08 maggio 1991.

Successivamente per le opere di ristrutturazione edilizia, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. prot. 8973 presentata in data 30.10.2007;
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. prot. 329 presentata in data 14.01.2009
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) n. prot. 1179 del 20.02.2012, (finalizzato a completare i lavori previsti nell'originaria D.I.A. del 2009).

La SCIA sopra citata attualmente è scaduta, quindi per rinnovarla e completare i lavori previsti è necessario ripresentare un nuovo titolo edilizio con allegati gli elaborati grafici di progetto e liquidare gli oneri relativi al Costo di Costruzione stimati in euro 5.000,00 circa, considerato che le percentuali delle tabelle comunali, relative al costo di costruzione stesso, non risultano variate rispetto al 2012. Ad oggi non è previsto il versamento di ulteriori oneri di Urbanizzazione, in quanto già liquidati in precedenza.

6° PUNTO)

Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui le iscrizioni, pignoramenti e altre iscrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari;

Le formalità di cui al punto tre sono cancellabili e non opponibili.

I costi per la cancellazione dei gravami esistenti sul bene dettati dal D.Lgs. 347/90 T.U. sono sotto riportati in ordine cronologico come le formalità di cui al punto 3.

1. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario =	€ 35,00
2. Ipoteca Giudiziale (€ 200,00 + € 59,00 +€ 35,00) =	€ 294,00
3. Ipoteca Legale (€ 294,00 + € 59,00 +€ 35,00) =	€ 388,00
4. Pignoramento (€ 200,00 + € 59,00 +€ 35,00) =	€ 294,00
<u>Totali Spese</u>	<u>€ 1.505,00</u>

Alle spese totali occorrenti per le cancellazioni delle formalità sono escluse eventuali oneri professionali.

7° PUNTO)

Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art.63 secondo comma disp. att c.c.); inoltre rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Considerato lo stato attuale del compendio immobiliare non si ravvisano oneri condominiali e spese insolute accertate.

8° PUNTO)

Indicazione, se l'immobile è venduto solo pro quota e circa la possibilità di vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa

autorizzazione del Giudice Delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla loro redazione del frazionamento; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, ed in questo caso indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, altrimenti si procede alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di invisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°.1078;

Il compendio immobiliare è venduto per la quota intera considerato che è di proprietà esclusiva (quota di proprietà 1/1) della [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED]

Per quanto attiene la possibilità della vendita separata in lotti, lo scrivente ritiene che l'intero Lotto "A", debba essere venduto per intero e non frazionato considerato che attualmente devono essere completati i lavori di ristrutturazione, ed alcuni interventi ricadono anche su porzioni di particelle ora censite al catasto terreni .

9° PUNTO)

Accertamento inerente lo stato locativo del bene indicando se l'immobile è libero o occupato da terzi; mediante acquisizione del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione; verificando se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 21 marzo 1978 n°59, convertito in L. 18 maggio n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura saranno indicate la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Le unità immobiliari sono libere e non sono occupate da terzi.

10° PUNTO)

Determinazione del valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati, in considerazione che beni consimili nella zona non ci sono e tantomeno recenti compravendite da prendere a riferimento, lo scrivente ha ritenuto ragionevole considerare un prezzo indicativo medio per unità immobiliari a destinazione residenziale e box auto ultimati ed agibili.

È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili con caratteristiche tipologiche analoghe alle unità immobiliare in progetto, finalizzata ad individuare il prezzo di vendita medio.

Dalle ricerche, è scaturito che il prezzo medio delle unità immobiliari a destinazione residenziale, con stato conservativo **normale**, in questa zona, si attesta mediamente intorno ad **€ 1000,00 a mq.** (Milleuro/00).

Questo prezzo tra l'altro, è confermato anche prendendo a riferimento le valutazioni -per zona- riportate dall'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate e quelle del Borsino Immobiliare.it:

- **Fonte OMI:**

1° semestre anno 2017: Provincia: AREZZO, Comune: Castel Focognano, fascia/zona: extraurbana/Castel Focognano, carda, altre zone di campagna e rimanente territorio comunale

Codice di zona: R1 , Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: non presente ,

*Destinazione: **Abitazioni Civili** in normale stato di manutenzione:*

*da un minimo di **780,00 €/mq.** fino a **1.150,00€/mq.** superficie commerciale*

*Destinazione: **Box Auto** in normale stato di manutenzione:*

*da un minimo di **390,00 €/mq.** fino a **580,00€/mq.** superficie commerciale*

- **Fonte Borsino Immobiliare -Quotazioni e Rendimenti gennaio 2018:**

Provincia: AREZZO, Comune: Castel Focognano, zona: extraurbana/Castel Focognano, carda, altre zone di campagna e rimanente territorio comunale

Abitazioni (in buono stato) :

*2° Fascia **639,00 €/mq** - Fascia Media **791,00 €/mq** - 1° Fascia **942,00 €/mq***

Box Auto (in buono stato) :

*2° Fascia **320,00 €/mq** - Fascia Media **397,00 €/mq** - 1° Fascia **475,00 €/mq***

Allegato n. 9 Lotto "A"

Il sottoscritto, in considerazione della localizzazione, destinazione, tipologia edilizia, superficie commerciale, fase del mercato immobiliare attuale e lo stato di manutenzione (**a Nuovo**), ritiene adottare un valore a mq di superficie commerciale, pari ad:

**€ 1.000,00/mq per le unita immobiliari destinate a civile abitazione, ed
€ 400,00 /mq per i Box Auto**

pertanto si avrà un valore a corpo del fabbricato principale pari a :

Superficie Commerciale	€/ mq	Valore Totale €
991,62 mq.	1.000,00	€ 991.620,00

Mentre, il valore a corpo del fabbricato secondario è pari a :

Superficie Commerciale	€/ mq	Valore Totale €
241,92 mq.	400,00	€ 96.768,00

Valore complessivo dei fabbricati= € 991.620,00 +€ 96.768,00 = € 1.088.388,00

Valore arrotondato ad € 1.088.000,00 (Unmilionezerottantottomilaeuro/00)

Al suddetto valore, sarà decurtato il costo dei lavori residui necessari per ultimare tutte le opere (anche quelli di urbanizzazione), stimati in circa il 60% del valore di mercato del complesso immobiliare, quindi **€ 1.088.000,00 * 60% = € 652.800,00** , di conseguenza avremo che il valore attuale complessivo dei fabbricati ammonta ad :

€ 435.200,00 (Quattrocentotrentacinquemiladuecentoeuro/00)

Al valore sopra riportato, saranno applicati ulteriori deprezzamenti a seguito di:

- deprezzamento forfettario del 10% sul valore attuale degli immobili, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, pari ad: **€ 43.480,00**
- deprezzamento forfettario per tutti gli onorari tecnici necessari a completare l'intervento edilizio +(iva+cassa previd.) **€40.000,00**
- deprezzamento per oneri di urbanizzazione/costo di costruzione e diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Castel Focognano da ed allegare al nuovo titolo edilizio per completare i lavori: **€ 5.000,00**

Totale importi da detrarre :

€ 88.480,00 (Ottantottomilaquattrocentottantaeuro/00)

il valore finale dei fabbricati allo stato attuale è :

€ 435.200,00 - € 88.480,00 =

€ 346.720,00

(Trecentoquarantaseimilasettecentoventieuro/00)

Per quanto riguarda invece i terreni "agricoli" e le aree censite al catasto urbano come BCNC, corte e area di sedime (a seguito della demolizione degli annessi), considerato lo stato promiscuo ed il totale stato di abbandono in cui versa l'intero compendio immobiliare, lo scrivente ha ritenuto opportuno attribuire un valore unico ponderato a mq , senza tenere di conto della qualità riportata nelle visure catastali.

Nella seguente tabella si riportano le singole particelle suddivise, con le relative superfici e valori.

Catasto	Particella	Superficie/ mq	€/mq	Valore
F	348	420 mq	€ 2,00	€ 840,00
F	351	122 mq	€ 2,00	€ 244,00
F	345	425 mq	€ 2,00	€ 850,00
T	211	145 mq	€ 2,00	€ 290,00
T	213	3.370 mq	€ 2,00	€ 6.740,00
T	214	150 mq	€ 2,00	€ 300,00
T	230	4.935 mq	€ 2,00	€ 9.870,00
T	341	457 mq	€ 2,00	€ 914,00
T	343	5.519 mq	€ 2,00	€ 11.038,00
T	344	225 mq	€ 2,00	€ 450,00
T	350	13 mq	€ 2,00	€ 26,00

valore complessivo dei terreni è pari a :

Superficie	€/ mq	Valore Totale €
15.781,00 mq.	2,00	€ 31.562,00

Quindi il valore finale dell'intero compendio immobiliare (Lotto "A") è pari a :

€ 346.720,00 + € 31.562,00 = € 378.282,00

Arrotondato a

€ 378.000,00

(Trecentosettantottomilaeuro/00)

Allegati:

- Nr. 1 - Corografia generale e estratto di mappa catastale .
- Nr. 2 - Atto di Provenienza.
- Nr. 3 - Ispezioni Ipotecarie - Iscrizioni e Trascrizioni.
- Nr. 4 - Documentazione fotografica.
- Nr. 5 - Documentazione catastale.
- Nr. 6 - Atti autorizzativi depositati c/o il Comune di Castel Focognano.
- Nr. 7 - Elaborato grafico per l'individuazione delle porzioni immobiliari.
- Nr. 8 - Certificato di Destinazione Urbanistica terreni.
- Nr. 9 - Prezzario OMI e Borsino Immobiliare.

.....

LOTTO "B"

1° PUNTO)

Verificare, 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).

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Arezzo, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono individuati da "piena proprietà "di:

1 - Immobile in Ortignano Raggiolo (Ar) Via Molino, 6 piano terra e primo, censito al catasto fabbricati nel comune di Ortignano Raggiolo al foglio n. 18, p.lla 142, sub. 16 con categoria A/3,

classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita euro 336,99, di proprietà per la quota di 1/1 della Società

2 - Immobile in Ortignano Raggiolo (Ar) Via Molino piano terra snc , censito al catasto fabbricati nel comune di Ortignano Raggiolo al foglio n. 18, p.lla 142, sub. 10 con categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq , rendita euro 59,65, di proprietà per la quota di 1/1 della Società

3 - Area di manovra condominiale posta in Ortignano Raggiolo (Ar) Via Molino piano terra, censito al catasto fabbricati nel comune di Ortignano Raggiolo al foglio n. 18 p.lla 142 sub. 8 di proprietà per la quota di 1/1 della Società ;

Tale individuazione catastale deriva dall'acquisizione con Atto Notaio Zazzaro del 17/11/2009 delle unità immobiliari (sub. 3-4-5-6-7) che all'epoca componevano l'intera particella 142 del foglio 18 e della particella 152 sempre foglio 8. Successivamente sempre con atto Notaio Zazzaro del 01/02/2013 viene acquisita la particella 272 del foglio 18.

Con tipo mappale 30248/2013 del 12/02/2013 le p.lle 272 / 273 (ex porzione della 152) e la 142 vengono tutte fuse e costituendo la p.lla 142 di 554 mq (che risulta essere l'intero resede su cui insiste il fabbricato).

Con denuncia di variazione AR0035113 del 18/02/2013 vengono soppresse le unità immobiliari acquisite e ricostituite con attribuzione di nuovi subalterni (sub. 8-9-10-11-12-13-14); con denuncia AR0036076 del 19/02/2013 è soppressa la particella 272 ed è stata unita alla particella 142 sub. 13

Infine con variazione AR0194160 del 08/11/2013 si sono soppresse le unità immobiliari costituite dai sub. 13 -14 e ricostituite con attribuzione dei sub. 15-16 della particella 142 del foglio 18 andando così a definire la consistenza attuali presenti agli atti.

1.B) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, gli immobili oggetto della presente relazione sono pervenuti in proprietà alla Società

virtù dei rogiti notarili :

Notaio Zazzaro in data 17/11/2009 , repertorio n°27763 , raccolta n° 8135;

Notaio Zazzaro in data 01/02/2013 repertorio n°31125 raccolta n° 10247.

2° PUNTO)

Descrizione degli immobili pignorati con indicazione dettagliata dei seguenti dati: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nel comune di Ortignano Raggiolo (AR), in loc. Ortignano Via del Molino 6. Le stesse fanno parte di un edificio di maggiori dimensioni recentemente ristrutturato costituito da tre appartamenti per civile abitazione con relativi garage dislocati tra piano terra e primo. L'area è di tipo residenziale ed è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 64 di Ortignano situata nei pressi del palazzo municipale di Ortignano Raggiolo; nelle immediate vicinanze risultano esserci fermate di autobus extraurbani che garantiscono alla zona il servizio di ogni genere.

L'edificio di maggiori dimensioni di cui le unità immobiliari oggetto di perizia sono porzioni e parti integranti risulta di costruzione datata antecedente al 01 settembre del 1967 ma oggetto di ristrutturazione recente; esternamente si presenta in pietra faccia a vista ad esclusione della parete al piano terra di ingresso dei garages e della zona di ingresso posta sotto la terrazza del piano primo che risulta essere intonacata e tinteggiata.

Le murature portanti perimetrali sono in pietra, la struttura del tetto costituita da travetti precompressi con tavole di laterizio (vedi gronda) con tipologia a padiglione; i solai sono in latero-cemento e le tramezzature interne con mattoni sodi o forati di laterizio.

Come sopra citato le unità immobiliari oggetto di stima consistono in un appartamento per civile abitazione e garage di pertinenza esclusiva.

Il locale garage posto al piano terra della superficie calpestabile pari a 15,44 mq (pari a 21,00 superficie lorda) è costituito da un unico vano con accesso carrabile dotato di portone basculante in lamiera di acciaio risulta essere completato in ogni sua rifinitura sia di pavimentazione che di intonacatura.

Lo stesso ha accesso dal piazzale di manovra a comune con le altre proprietà facenti parte dell'edificio pavimentato con autobloccanti di cemento riscontrabile catastalmente al subalterno 8 della p.lla 142 foglio 18.

L'appartamento posto al piano primo sul lato destro dell'edificio (riferimento accessi da area di manovra) è raggiungibile tramite una scala e terrazza esterne di 4,84 mq. Raggiunto il piano si accede all'appartamento ove nella zona giorno troviamo il vano ingresso (5,10 mq), la cucina (11,20 mq) e un soggiorno (16,92 mq); accedendo alla zona notte tramite un disimpegno (1,56 mq) è possibile raggiungere la camera matrimoniale (15,44 mq), la camera singola (11,24 mq) ed il bagno (5,18 mq) per un totale di 88,35 mq di superficie utile calpestabile.

Tutti i vani sono dotati di finestre in legno apribili di buona fattura con persiane esterne ; risultano rifiniti in ogni sua parte ad esclusione dello zoccolino battiscopa e degli apparecchi igienico sanitari e dell'imbiancatura interna, caldaia termosifoni e infissi interni .

Sono facenti parte dell'unità immobiliare due aree esterne di pertinenza esclusiva non direttamente accessibili dall'appartamento, ma bensì dall'area di manovra a comune costituite da una porzione di terreno di circa 83,00 mq destinata a giardino e una porzione di resede di circa 19,00 mq completamente pavimentata in autobloccanti di calcestruzzo.

Entrambe le unità immobiliari hanno diritto alla piazzale di manovra in comune con le residue unità immobiliari che consente gli accessi sia al garage che alle aree scoperte contraddistinto catastalmente al foglio 18 particella 142 subalterno 8.

Seguono nella seguente tabella i dati peculiari della proprietà finalizzati al calcolo della superficie commerciale. I dati sono trattati mediante l'uso di coefficienti correttivi delle superfici lorde e di quelle esterne dell'immobile (terrazze, logge e etc.), desunte dai grafici di progetto.

Quindi :

PORZIONE IMM.	SUP. COMMERCIALE	SUP. BALCONI RIDUZIONE 30% SUP. RESEDE/GIARDINO RIDUZIONE 10%	TOTALE MQ
Appartamento	83,73 mq		80,20
Balcone/Scala esterna	10,52 mq	10,52 x 0,30 = 3,16 mq	3,16
Giardino/Resede	102,00 mq	102,00 x 0,10 = 10,20 mq	10,20
TOTALE			93,56

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento è pari a mq **93,56**

PORZIONE IMM.	SUP. COMMERCIALE		TOTALE MQ
Garage	21,08 mq		21,08
TOTALE			21,08

La superficie commerciale complessiva del garage è pari a mq **21,08**

3° PUNTO)

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, 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 provvedimento della casa del coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.)

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 4/09/2017

Sui beni pregiudizievolemente grava quanto segue:

Iscrizione:

1. Ipoteca Volontaria del 30/03/2010 n. 5926 Reg. Generale e n. 985 di Reg. Particolare, di € 500.000,00 complessivi a favore di: [REDACTED]
[REDACTED]
2. Ipoteca Giudiziale del 8/5/2014 n. 5916 di Reg. Generale e n. 677 di Reg. Particolare, di € 4.155,84 complessivi a favore di: [REDACTED]
[REDACTED];
3. Ipoteca Giudiziale del 12/09/2014 n. 11140 di Reg. Generale e n. 1374 di Reg. Particolare, di € 10.000,00 complessivi a favore di: [REDACTED]
[REDACTED];
4. Ipoteca Legale del 20/10/2014 n. 12772 di Reg. Generale e n. 1659 di Reg. Particolare, di € 58.674,08 complessivi a favore di: [REDACTED]
5. Ipoteca Giudiziale del 27/10/2014 n. 13057 di Reg. Generale e n. 1706 di Reg. Particolare, di € 10.000,00 complessivi a favore di: [REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizione:

6. Atto Giudiziario del 27/10/2014 Rep. n. 84/2014 - Nota di Trascrizione Reg. Generale n. 11036, Reg. Particolare n. 7615 a favore di: **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**
[REDACTED].

4° PUNTO)

Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'area nella quale ricadono i fabbricati è classificata dal R.U. vigente comunale come Zona B – sottozona B2.

5° PUNTO)

Indicazione della 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, si dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli 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 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;

Il fabbricato è stato realizzato antecedentemente alla data 01/09/1967 e successivamente è stato ristrutturato con Denuncia di Inizio Attività n° 2124/2011 presentata presso il comune di Ortignano Raggiolo con prot. 1598 in data 26/05/2011 , nonchè dall'attestazione di conformità delle opere al progetto con contestuale variante in corso d'opera per fine lavori presentato al comune di Ortignano Raggiolo con prot. 1717 del 15/07/2013. Infine l'edificio è stato reso abitabile con attestazione di abitabilità con prot. 1719 del 15/07/2013.

Pertanto l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta alla data odierna conforme urbanisticamente.

6° PUNTO)

Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui le iscrizioni, pignoramenti e altre iscrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari;

La formalità di cui al punto tre sono cancellabili e non opponibili.

I costi per la cancellazione dei gravami esistenti sul bene dettati dal D.Lgs. 347/90 T.U. sono sotto riportati in ordine cronologico come le formalità di cui al punto 3.

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario = | € 35,00 |
| 2. | Ipoteca Giudiziale (€ 200,00 + € 59,00 +€ 35,00) = | € 294,00 |
| 3. | Ipoteca Giudiziale (€ 200,00 + € 59,00 +€ 35,00) = | € 294,00 |
| 4. | Ipoteca Legale (€ 294,00 + € 59,00 +€ 35,00) = | € 388,00 |
| 5. | Ipoteca Giudiziale (€ 200,00 + € 59,00 +€ 35,00) = | € 294,00 |
| 6. | Pignoramento (€ 200,00 + € 59,00 +€ 35,00) = | € 294,00 |

Totali Spese € 1.599,00

Alle spese totali occorrenti per le cancellazioni delle formalità sono escluse eventuali oneri professionali.

7° PUNTO)

Accertamento esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art.63 secondo comma disp. att c.c.); inoltre rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Considerato lo stato attuale del compendio immobiliare non si ravvisano oneri condominiali e spese insolute accertate.

8° PUNTO)

Indicazione, se l'immobile è venduto solo pro quota e circa la possibilità di vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice Delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla loro redazione del frazionamento; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, ed in questo caso indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, altrimenti si procede alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di invisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°.1078;

Il bene ha un'unica consistenza catastale sia per l'appartamento che per le aree scoperte (giardino + resede esterno esclusivo) , tantomeno per il garage che è vincolato all'abitazione come dotazione standards dei parcheggi in base alle legge 122/89; pertanto non esiste la possibilità di vendere e /o frazionare il bene separatamente alle pertinenze.

9° PUNTO)

Accertamento inerente lo stato locativo del bene indicando se l'immobile è libero o occupato da terzi; mediante acquisizione del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione; verificando se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 21 marzo 1978 n°59, convertito in L. 18 maggio n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura saranno indicate la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Le unità immobiliari sono libere e non sono occupate da terzi.

10° PUNTO)

Determinazione del valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati, in considerazione che beni consimili nella zona non ci sono e tantomeno recenti compravendite da prendere a riferimento, lo scrivente ha ritenuto ragionevole considerare un prezzo indicativo medio per unità immobiliari a destinazione residenziale e box auto ultimati ed agibili.

È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili con caratteristiche tipologiche analoghe alle unità immobiliare in progetto, finalizzata ad individuare il prezzo di vendita medio.

Dalle ricerche, è scaturito che il prezzo medio delle unità immobiliari a destinazione residenziale, con stato conservativo **normale**, in questa zona, si attesta mediamente intorno ad **€ 1.000,00 a mq.** (Ottocento/00).

Questo prezzo tra l'altro, è confermato anche prendendo a riferimento le valutazioni -per zona- riportate dall'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate e quelle del Borsino Immobiliare.it:

- **Fonte OMI:**

1° semestre anno 2017: Provincia: AREZZO, Comune: Ortignano Raggiolo, Fascia Centrale Abitati di San Piero in Frassino e Ortignano.

Codice di zona: B1 , Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: abitazioni civili ,

*Destinazione: **Abitazioni Civili** in normale stato di manutenzione:*

*da un minimo di **700,00 €/mq.** fino a **1.000,00€/mq.** superficie commerciale*

Destinazione: **Box Auto** in normale stato di manutenzione:

da un minimo di **455,00 €/mq.** fino a **650,00€/mq.** superficie commerciale

• **Fonte Borsino Immobiliare -Quotazioni e Rendimenti ottobre 2017:**

Provincia: *AREZZO*, Comune: *Ortignano Raggiolo*, zona: *Centrale Abitati di San Piero in Frassino e Ortignano.*

Abitazioni (in buono stato) :

2° Fascia **565,00 €/mq** - Fascia Media **693,00 €/mq** - 1° Fascia **820,00 €/mq**

Box Auto (in buono stato) :

2° Fascia **295,00 €/mq** - Fascia Media **369,00 €/mq** - 1° Fascia **443,00 €/mq**

Allegato n. 8 Lotto "B"

Il sottoscritto, in considerazione della localizzazione, destinazione, tipologia edilizia, superficie commerciale, fase del mercato immobiliare attuale e lo stato di manutenzione (**a Nuovo**), ritiene adottare un valore a mq di superficie commerciale, pari a:

€ 800,00/mq per le unita immobiliari destinate a civile abitazione, ed € 400,00 /mq per i Box Auto

pertanto si avrà un valore a corpo del fabbricato principale pari a :

Superficie Commerciale	€/ mq	Valore Totale €
93,56 mq.	1.000,00	€ 93.560,00

Mentre, il valore del garage è pari a :

Superficie Commerciale	€/ mq	Valore Totale €
21,08 mq.	400,00	€ 8.432,00

Valore complessivo = € 93.560,00 + € 8.432,00 = € 101.992,00

Valore arrotondato ad € 102.000,00 (centoduemila/00)

Allegati:

- Nr. 1 - Corografia generale e estratto di mappa catastale .
- Nr. 2 - Atto di Provenienza.
- Nr. 3 - Ispezioni Ipotecarie - Iscrizioni e Trascrizioni.
- Nr. 4 - Documentazione fotografica.
- Nr. 5 - Documentazione catastale.
- Nr. 6 - Atti autorizzativi depositati c/o il Comune di Ortignano Raggiolo.
- Nr. 7 - Elaborato grafico per l'individuazione delle porzioni immobiliari.
- Nr. 8 - Prezzario OMI e Borsino Immobiliare.

.....

LOTTO "C"

1° PUNTO)

Verificare, 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).

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Arezzo, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono individuati da "piena proprietà "di:

1 - Terreni agricoli siti in Ortignano Raggiolo (AR), identificati catastalmente come segue:

- Foglio di mappa n. 17 P.IIa 143, con qualità Bosco Misto di Classe 2, superficie 1.090 mq, Reddito Dominicale 0,79 euro, Reddito Agrario 0,23 €;
- Foglio di mappa n. 17 P.IIa 144, con qualità Seminativo di Classe 5, superficie 1.200,00 mq, Reddito Dominicale 0,50 euro, Reddito Agrario 0,37 €.

2 - Terreni agricoli siti in Poppi (AR), identificati catastalmente come segue:

- Foglio di mappa n. 95 P.IIa 244, con qualità Bosco Misto di Classe 3, superficie 440,00 mq, Reddito Dominicale 0,25 euro, Reddito Agrario 0,11 €;
- Foglio di mappa n. 95 P.IIa 245, con qualità Seminativo Arborato di Classe 3, superficie 800,00 mq, Reddito Dominicale 2,27 euro, Reddito Agrario 1,24 €;

I terreni sopra citati sono regolarmente intestati alla [REDACTED] [REDACTED] con sede in Ortignano Raggiolo (AR), [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

1.B) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, i terreni oggetto della presente relazione sono pervenuti in proprietà alla Società [REDACTED] [REDACTED] in virtù dei rogiti notarili :

Notaio Zazzaro in data 17/11/2009 , repertorio n°27763 , raccolta n° 8135.

2° PUNTO)

Descrizione degli immobili pignorati con indicazione dettagliata dei seguenti dati: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali , eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2.A) LA LOCALITA' – LA ZONA

I terreni di cui al punto 1) sono ubicati nel comune di Ortignano Raggiolo (AR), gli stessi sono raggiungibili percorrendo la Strada Provinciale 64, mentre quelli di cui al punto 2) del paragrafo precedente, sono ubicati nel comune di Poppi. Entrambi gli appezzamenti sono raggiungibili percorrendo la Strada Provinciale 64.

2.B) DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Terreni siti in Ortignano Raggiolo (AR):

I terreni, di natura boschivo/seminativa, sono raggiungibili come sopra detto dalla Strada Provinciale n. 64 e confinano nel loro complesso con: la Strada Provinciale stessa, il Torrente Teggina, terreno di proprietà Grassi/Valentini, proprietà Maggi. I terreni siti in Ortignano

Raggiolo risultano avere una superficie totale di 2.290,00 mq di cui: 1.090,00 mq di Bosco Misto e 1.200,00 di Seminativo.

Terreni siti in Poppi (AR):

I terreni, anch'essi di natura boschivo/seminativa, sono raggiungibili come sopra detto dalla Strada Provinciale n. 64 e confinano nel loro complesso con: il Torrente Teggina, terreno di proprietà Valentini e altro appezzamento di proprietà Maggi. La superficie totale degli appezzamenti risulta essere di 1.240,00 mq di cui: 440,00 mq di Bosco Misto e 800,00 mq di Seminativo Arborato.

3° PUNTO)

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, 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 provvedimento della casa del coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.)

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 4/09/2017

Sui beni pregiudizievolemente grava quanto segue:

Trascrizione:

1. Atto Giudiziario del 27/10/2014 Rep. n. 84/2014 - Nota di Trascrizione Reg. Generale n. 11036, Reg. Particolare n. 7615 a favore di: **MASSA DEI CREDITORI DEL**

[REDACTED]

4° PUNTO)

Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

1- L'area nella quale ricadono i terreni ubicati nel Comune di Ortignano Raggiolo (AR) è classificata dal R.U. vigente comunale come Zona "EZB Zona Boscata".

2- L'area nella quale ricadono i terreni ubicati nel Comune di Poppi (AR) è classificata dal R.U. vigente comunale come Zona "Di Territorio Aperto Ovvero in Area Con destinazione Agricola".

5° PUNTO)

Indicare 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, si dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli 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 i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; si 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;

////////////////////////////////////
////////////////////////////////////

6° PUNTO)

Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui le iscrizioni, pignoramenti e altre iscrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari;

La formalità di cui al punto tre sono cancellabili e non opponibili.

I costi per la cancellazione dei gravami esistenti sul bene dettati dal D.Lgs. 347/90 T.U. sono sotto riportati in ordine cronologico come le formalità di cui al punto 3.

1. Pignoramento (€ 200,00 + € 59,00 +€ 35,00) = **€ 294,00**

Totali Spese € 294,00

Alle spese totali occorrenti per le cancellazioni delle formalità sono escluse eventuali oneri professionali.

7° PUNTO)

Accertamento dell' esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art.63 secondo comma disp. att c.c.); inoltre rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Dagli accertamenti effettuati non risultano esistenti vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), insistenti sui terreni oggetto della presente relazione.

8° PUNTO)

Indicazione, se l'immobile è venduto solo pro quota e circa la possibilità di vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice Delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla loro redazione del frazionamento; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, ed in questo caso indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, altrimenti si procede alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di invisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°.1078;

La totalità del bene risulta essere composta da terreni agricoli dislocati su quattro particelle diverse, site rispettivamente n. 2 nel Comune di Ortignano Raggiolo (AR) e n. 2 nel Comune di Poppi (Vedasi 1°Punto). Pertanto la vendita può avvenire suddividendo l'intero bene in lotti più piccoli, in quanto già sporzionati da singole particelle, seguendo perciò quelli che sono già gli identificativi catastali attuali e cioè:

1 - Terreni agricoli siti in Ortignano Raggiolo (AR), identificati catastalmente come segue:

- Foglio di mappa n. 17 P.IIa 143, con qualità Bosco Misto di Classe 2, superficie 1.090 mq, Reddito Dominicale 0,79 euro, Reddito Agrario 0,23 € (**LOTTO 1**);
- Foglio di mappa n. 17 P.IIa 144, con qualità Seminativo di Classe 5, superficie 1.200,00 mq, Reddito Dominicale 0,50 euro, Reddito Agrario 0,37 € (**LOTTO 2**).

2 - Terreni agricoli siti in Poppi (AR), identificati catastalmente come segue:

- Foglio di mappa n. 95 P.IIa 244, con qualità Bosco Misto di Classe 3, superficie 440,00 mq, Reddito Dominicale 0,25 euro, Reddito Agrario 0,11 € (**LOTTO 3**);
- Foglio di mappa n. 95 P.IIa 245, con qualità Seminativo Arborato di Classe 3, superficie 800,00 mq, Reddito Dominicale 2,27 euro, Reddito Agrario 1,24 € (**LOTTO 4**);

Visto, comunque la scarsa consistenza totale del bene e la modalità di accesso, è consigliabile la vendita in un unico lotto.

9° PUNTO)

Accertamento inerente lo stato locativo del bene indicando se l'immobile è libero o occupato da terzi; mediante acquisizione del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione; verificando se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 21 marzo 1978 n°59, convertito in L. 18 maggio n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura saranno indicate la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Le unità immobiliari sono libere e non sono occupate da terzi.

10° PUNTO)

Determinazione del valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Escludendo a priori il metodo analitico di stima, poiché la situazione del mercato immobiliare è tale che non vi è corrispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, il sottoscritto incaricato ritiene applicabile il criterio di stima basato sul valore corrente di mercato di immobili aventi le stesse caratteristiche e posti nelle vicinanze o in zone simili; eseguita un'attenta indagine di mercato, su terreni simili oggetto di compravendita, considerati anche i Valori Agricoli Medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle regioni agrarie della Provincia di Arezzo ed in base alla mia esperienza professionale ho ritenuto di attribuire agli immobili oggetto di pignoramento i seguenti valori:

1 - Terreni agricoli siti in Ortignano Raggiolo (AR):

1.a - Foglio di mappa n. 17 P.IIa 143, con qualità Bosco Misto di Classe 2, superficie 1.090,00 mq, Reddito Dominicale 0,79 euro, Reddito Agrario 0,23 €;

$$0,40 \text{ €/mq} \times 1.090,00 \text{ mq} = \text{€ } 436,00$$

1.b - Foglio di mappa n. 17 P.IIa 144, con qualità Seminativo di Classe 5, superficie 1.200,00 mq, Reddito Dominicale 0,50 euro, Reddito Agrario 0,37 €.

$$0,60 \text{ €/mq} \times 1.200,00 \text{ mq} = \text{€ } 720,00$$

2 - Terreni agricoli siti in Poppi (AR), identificati catastalmente come segue:

2.a - Foglio di mappa n. 95 P.IIa 244, con qualità Bosco Misto di Classe 3, superficie 440,00 mq, Reddito Dominicale 0,25 euro, Reddito Agrario 0,11 €;

$$0,40 \text{ €/mq} \times 440,00 \text{ mq} = \text{€ } 176,00$$

2.b - Foglio di mappa n. 95 P.IIa 245, con qualità Seminativo Arborato di Classe 3, superficie 800,00 mq, Reddito Dominicale 2,27 euro, Reddito Agrario 1,24 €;

$$0,60 \text{ €/mq} \times 800,00 \text{ mq} = \text{€ } 480,00$$

TOTALE 1.a + 1.b + 2.a + 2.b

$$\text{€ } 436,00 + \text{€ } 720,00 + 176,00 + \text{€ } 480,00 = 1.812,00 \text{ €}$$

TOTALE ARR.TO € 1.800,00.

Allegati:

Nr. 1 - Estratti mappe catastali .

- Nr. 2 - Atto di Provenienza.
- Nr. 3 - Ispezioni Ipotecarie - Iscrizioni e Trascrizioni.
- Nr. 4 - Documentazione fotografica.
- Nr. 5 – Visure catastali.
- Nr. 6 - Elaborato grafico per l'individuazione delle porzioni immobiliari.
- Nr. 7 - Certificato di Destinazione Urbanistica terreni.
- Nr. 8 – Valori Agricoli Medi Provincia Arezzo.

Il Perito

Geom. Daniele Mariani