



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

149/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 S.R.L. E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa RODINO' DI MIGLIONE ELISABETTA

CUSTODE:

Dott. Marco Giglietti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GHERARDO BITTONI

CF: BTTGRR56C10A390D

con studio in AREZZO (AR) VIA, ISONZO

telefono: 575902696

email: gherardo.bittoni@gmail.com

PEC: gherardo.bittoni@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 appartamento a FOIANO DELLA CHIANA Via Duca 43, della superficie commerciale di **134,42** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in oggetto, ubicato al secondo piano di un edificio condominiale, è composto da un ampio soggiorno, due camere da letto doppie una camera da letto singola, doppio servizio igienico, cucina abitabile, e piccolo ripostiglio. Gli affacci sterna hanno tre esposizioni; a Nord, le aperture della cucina e della camera da letto doppia hanno entrambi accesso a un balcone comune; a Est si affacciano le finestre di entrambi i servizi igienici; a Sud, su un altro balcone di affacciano le aperture del soggiorno e di una camera da letto, mentre la restante camera ha un affaccio con finestra. A corredo dell'immobile vi è, oltre le parti a comune costituite a ampio resede asfaltato e androne d'ingresso ai collegamenti verticali (scale + ascensore) un locale cantina di circa 5,5mq ubicato al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno n.c., scala Unica, ha un'altezza interna di 2,77 m. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 478 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria D649, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: Via Duca, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/11/1991 Pubblico ufficiale LAURO Sede FOIANO DELLA CHIANA (AR) Repertorio n. 29849 - UR Sede AREZZO (AR) Registrazione Volume 177 n. 4093 registrato in data 17/12/1991 - COMPRAVENDITA ESATTA INTESTAZIONE Voltura n. 324.1/1992

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

1.1 cantina, composto da unico ambiente.

2 box singolo a FOIANO DELLA CHIANA Via Duca 43, della superficie commerciale di **11,56** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale unico utilizzabile a rimessa auto-moto con accesso carrabile tramite rampa direttamente dall'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, scala Unica, ha un'altezza interna di 2,7 m. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 478 sub. 12 (catasto fabbricati), classe C06, consistenza 12 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: Via Duca, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	145,98 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,85 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.303,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.010,82
Data della valutazione:	13/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 27/07/2023, con scadenza il 27/07/2027, registrato il 01/08/2023 a Arezzo ai nn. 4497 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 300.

Il contratto di affitto in oggetto non include il BOX posto al seminterrato dello stesso fabbricato individuato al sub.12.

Il Contratto di Locazione è già in Atti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 01/06/2006 a AR ai nn. 11358/2231, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 220000 .

Importo capitale: 110000

ipoteca **legale** attiva, registrata il 16/01/2013 a AR ai nn. 58, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973).



Importo ipoteca: 185.869,62.

Importo capitale: 92.934,81

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/09/2023 a AR ai nn. 15674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 90,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.404,11
Millesimi condominiali:	86,200

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala che diversamente da quanto riportato sul l'atto Notarie di acquisto da parte degli Esecutati, questi, come si evince dal loro certificato di matrimonio, risultano in regime patrimoniale di **separazione dei beni**.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 29/11/1991 a firma di Notaio Luigi Lauro ai nn. 29849 di repertorio, trascritto il 04/12/1991 a AR ai nn. 1677/12150

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 29/11/1991 a firma di Notaio Luigi Lauro ai nn. 29849 di repertorio, trascritto il 04/12/1991 a AR ai nn. 1677/12150

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in sanatoria **N. 239**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di condono locale cantina, rilasciata il 28/11/1991 con il n. 239 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Locale accessorio cantina



Permesso a Costruire N. n. 74/73; n. 22/76; n.109/76; 203/76 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Fabbricato Condominiale di Civile Abitazione, presentata il 23/06/1973 con il n. 74 di protocollo, agibilità del 20/04/1977

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

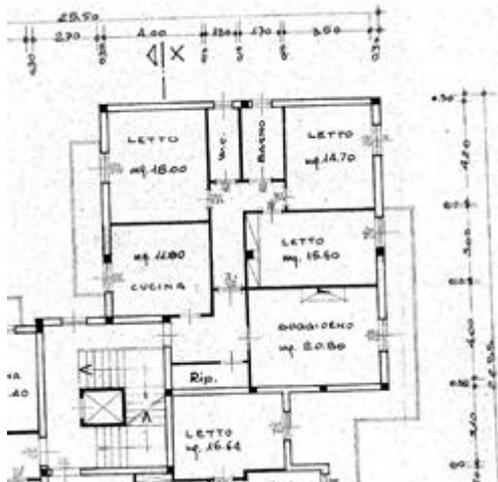
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa suddivisione degli ambienti interni
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia del tipo SCIA in Sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione Amministrativa: €1.000,00
- Diritti di segreteria: €56,10
- Spese Onorari Professionali: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La situazione catastale attuale è identica a quella di primo impianto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Correzione Atto di compravendita e conseguente Aggiornamento voltura catastale: €1.500,00

La correzione dell'Atto di Acquisto degli Esecutati non muta la condizione di proprietà relativa ai beni immobili oggetto della procedura, che pertanto risultano di piena proprietà di entrambi al 50% ciascuno.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La caldaia esistente non è censita al catasto impianti e non è in regola con le verifiche tecniche periodiche. (normativa di riferimento: decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica tecnica e controllo di sicurezza e CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA

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

Costi di regolarizzazione:

- CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA: €150,00
- Manutenzione Ordinaria Generatore Termico: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1

Questa situazione è riferita solamente a Caldaia a gas

BENI IN FOIANO DELLA CHIANA VIA DUCA 43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

appartamento a FOIANO DELLA CHIANA Via Duca 43, della superficie commerciale di **134,42** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in oggetto, ubicato al secondo piano di un edificio condominiale, è composto da un ampio soggiorno, due camere da letto doppie una camera da letto singola, doppio servizio igienico, cucina abitabile, e piccolo ripostiglio. Gli affacci sternali hanno tre esposizioni; a Nord, le aperture della cucina e della camera da letto doppia hanno entrambi accesso a un balcone comune; a Est si affacciano le finestre di entrambi i servizi igienici; a Sud, su un altro balcone di affacciano le aperture del soggiorno e di una camera da letto, mentre la restante camera ha un affaccio con finestra. A corredo dell'immobile vi è, oltre le parti a comune costituite a ampio resede asfaltato e androne d'ingresso ai collegamenti verticali (scale + ascensore) un locale cantina di circa 5,5mq ubicato al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno n.c., scala Unica, ha



un'altezza interna di 2,77 m. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 478 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria D649, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: Via Duca, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/11/1991 Pubblico ufficiale LAURO Sede FOIANO DELLA CHIANA (AR) Repertorio n. 29849 - UR Sede AREZZO (AR) Registrazione Volume 177 n. 4093 registrato in data 17/12/1991 - COMPRAVENDITA ESATTA INTESTAZIONE Voltura n. 324.1/1992

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



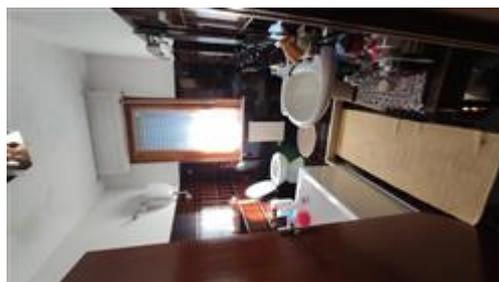
Prospetto principale del fabbricato



Soggiorno



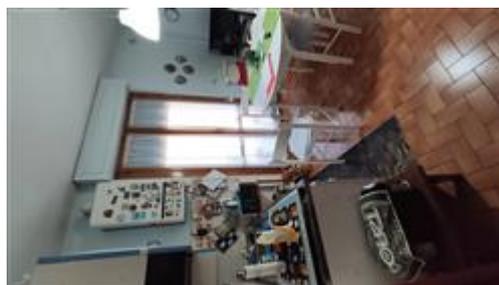
Camera_1



Bagno_1



Camera_2



Cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto fa parte delle dieci unità immobiliari residenziali presenti all'interno del fabbricato condominiale. Trattasi di edificio intelaiato in cemento armato costruito nel 1976, avente un piano seminterrato adibito a cantine e garage accessibile mediante rampa carrabile asfaltata. Oltre al piano seminterrato, vi è un piano terra all'interno del quale si trovano due fondi commerciali e altri tre piani occupati da unità immobiliari residenziali. L'edificio è dotato di vano scala e ascensore, presenti entrambi, a partire dal piano seminterrato. Il bocco centrale dei collegamenti verticali è dotato apertura finestrata ad ogni piano.

L'ingresso all'unità al piano secondo dell'immobiliare avviene, attraverso una porta a due ante tamburata in legno e dotata di serratura esterna del tipo Mottura con sistema di chiusura con paletto verticale, all'interno di un ampio locale pranzo-soggiorno, dotato di caminetto ornamentale e un'apertura a doppia anta (porta-finestra) su balcone esposto a Sud. Tramite il locale pranzo-soggiorno si ha accesso, oltre che al disimpegno, al locale cucina anch'essa dotata di apertura a doppia anta con accesso al secondo balcone esposto a Nord in comune in comune con la camera da letto principale. Dal locale disimpegno si ha accesso a tutte le tre camere da letto e ai due servi igienici e ad un piccolo ripostiglio.

Le pavimentazioni sono del tipo della costruzione originale in ceramica di formato diversi per le diverse tipologia di locale, ma di colore sulle tonalità del marrone, ad eccezione dei servizi igienici che hanno una pavimentazione di colore nera.

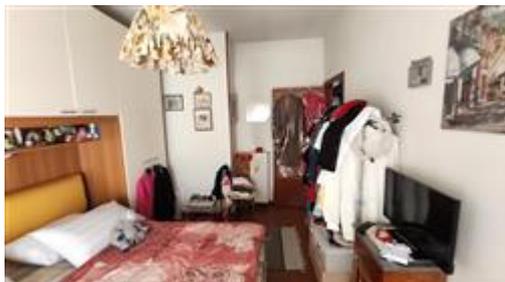
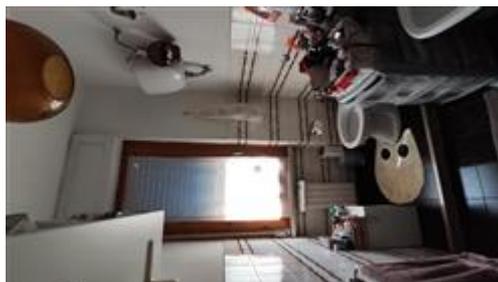
Il servizio igienico più piccolo è dotato di due soli pezzi sanitari (vaso e lavabo), mentre il servizio principale è completo dei tre pezzi sanitari e vasca e il rivestimento è realizzato, su tutte le pareti fino ad un'altezza di 1,8m circa, con piastrelle di colore bruno lucide. Entrambi i servizi, oltre ad essere provvisti di apertura verso l'esterno, sono dotati di pezzi sanitari in porcellana bianca con lavabo a colonna e in prossimità dei vasi il pavimento è rialzato di circa 10 cm rispetto al restante livello di calpestio dell'appartamento.

In generale le finiture sono di tipo standard per la tipologia edilizia in oggetto; gli infissi interni sono del tipo lisce tamburate con impiallacciatura in essenza di legno di colore tipo mogano naturale; gli infissi esterni sono in legno di abete con vetro singolo.

L'appartamento è dotato di impianti, elettrico, e idro-termo-sanitario. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Tutti gli impianti sono quelli di originaria costruzione in condizione di ordinaria manutenzione.

Nel complesso lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente, presenta alcuni segni di usura più evidenti, ma è abitabile.



Balcone a SUD*Camera da letto**Pranzo-Soggiorno**Bagno principale**Locale cantina**Doppio servizio*

CLASSE ENERGETICA:

[128,75 KWh/m²/anno]

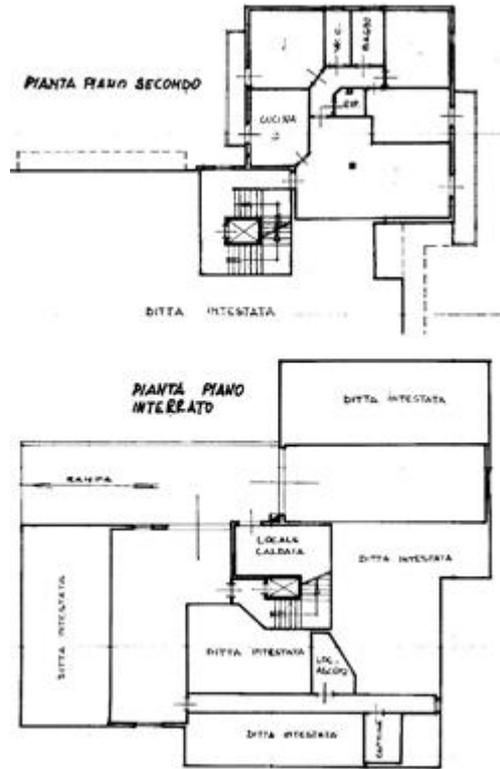
Certificazione APE N. 830258 registrata in data 06/12/2024

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso-Soggiorno	42,60	x	100 %	=	42,60
Cucina	14,90	x	100 %	=	14,90
Camera Letto_1	19,50	x	100 %	=	19,50
Servizio Igienico_1	5,10	x	100 %	=	5,10
Servizio Igienico_2	6,20	x	100 %	=	6,20
Camera Letto_2	18,00	x	100 %	=	18,00
Camera Letto_3	14,60	x	100 %	=	14,60
Ripostiglio	2,50	x	100 %	=	2,50
Disimpegno	7,00	x	100 %	=	7,00
Balcone cucina	5,70	x	30 %	=	1,71
Balcone Soggiorno	7,70	x	30 %	=	2,31
Totale:	143,80				134,42





ACCESSORI:

cantina, composto da unico ambiente.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	5,66	x	15 %	=	0,85
Totale:	5,66				0,85



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	134,42	x	850,00	=	114.257,00
Valore superficie accessori:	0,85	x	850,00	=	722,50
					114.979,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 114.979,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 114.979,50

BENI IN FOIANO DELLA CHIANA VIA DUCA 43

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 2

box singolo a FOIANO DELLA CHIANA Via Duca 43, della superficie commerciale di **11,56** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale unico utilizzabile a rimessa auto-moto con accesso carrabile tramite rampa direttamente dall'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, scala Unica, ha un'altezza interna di 2,7 m. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 478 sub. 12 (catasto fabbricati), classe C06, consistenza 12 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: Via Duca, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



Interno Locale



Ingresso da rampa carrabile





Corsello a comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

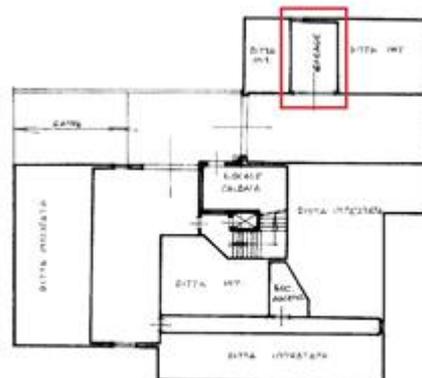
Trattasi di un locale unico al piano seminterrato utilizzabile a rimessa auto-moto con accesso carrabile tramite rampa direttamente dall'esterno. Il locale è dotato di apertura verso l'esterno per l'ingresso di aria e luce situata sulla parte in alto a sinistra della parete di fondo; infisso in ferro con apertura a vasistas. Le pareti perimetrali e il soffitto sono intonacate bianche. L'accesso al locale è permesso da una porta metallica basculante con serratura e apertura manuale. Presente impianto di illuminazione interno. L'accesso carrabile avviene per tramite di una rampa asfaltata a comune collegata al resede esterno scoperto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage BOX	11,56	x	100 %	=	11,56
Totale:	11,56				11,56



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,56 x 500,00 = **5.780,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.780,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.780,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Comune di Foiano della Chiana, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	appartamento	134,42	0,85	114.979,50	114.979,50
2	box singolo	11,56	0,00	5.780,00	5.780,00
				120.759,50 €	120.759,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.456,10**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.303,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 17.445,51**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.057,39**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.404,11**

Riduzione per arrotondamento: **€. 385,57**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.010,82**



data 13/12/2024

il tecnico incaricato
GHERARDO BITTONI

