



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

S.P.A. GEST. IN.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

CUSTODE:

Dott. Matteo Cipolli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Emiliano Lucherini

CF:LCHMLN71L17D612M

con studio in PONTASSIEVE (FI) Via Guido Reni n°12/c

telefono: 0558367648

fax: 0558367648

email: emiliano.lucherini@geometripontassieve.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SUBBIANO Via di Montegiovi 7, frazione Montegiovi, della superficie commerciale di **110,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta unifamiliare per civile abitazione posta al piano terreno con cantina al piano seminterrato, completamente circondata da resede pertinenziale di forma trapezoidale a cui si accede dall'esterno mediante un cancello carrabile posto sulla destra, in angolo tra la strada comunale di Montegiovi e quella che permette di raggiungere il cimitero della stessa località, per chi percorre quest'ultima in direzione del citato camposanto. Essa si compone di 4 vani di cui uno molto ampio adibito a soggiorno; ad essi si aggiungono, un ingresso/disimpegno ed un bagno. L'accesso dal resede all'edificio avviene salendo alcuni gradini che portano ad una loggia. Fa parte dell'edificio anche una cantina seminterrata con accesso esterno. Completano la consistenza dell'immobile una legnaia con adiacente zona forno/barbecue e una pergola in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno e seminterrato, ha un'altezza interna di mt.3.25. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 147 (catasto fabbricati), scheda AR0019254/2014, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 289,71 Euro, indirizzo catastale: Frazione Montegiovi n°7, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada Comunale di Montegiovi F.65 p.lle 317 (catastalmente intestata all'esecutato) e 73

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1982.

A altro fabbricato, composto da unico vano in muratura. Trattasi di legnaia in origine esistente e successivamente ricostruita senza titolo e con consistenza superiore a quella originaria; seppur sanabile per quanto spiegato in perizia i costi per renderla urbanisticamente conforme supererebbero il valore stesso del manufatto, pertanto è consigliabile demolirla e procedere alla sua ricostruzione come garage usufruendo, una volta definitivamente approvato, delle norme del Piano Strutturale Intercomunale.

B Area Urbana a SUBBIANO Via di Montegiovi 7, frazione Montegiovi, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area urbana della superficie di mq.40 adiacente al muro di recinzione del resede della villetta lungo il lato ove è ubicata la legnaia sopra descritta.

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 317 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 40 mq, piano: Terreno,



intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada Comunale di Montegiovi F.65 p.lle 147 (catastalmente intestata all'esecutato) e 73

Il terreno presenta una forma rettangolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.000,00
Data della valutazione:	13/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/03/2014 a firma di Notaio Francesco Cirianni di Arezzo ai nn. 18967/12751 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €.260.000,00.

Importo capitale: €.130.000,00.

La formalità è riferita solamente a P.lla 147 Foglio 65 Catasto Fabbricati del Comune di Subbiano .



Iscritta ad Arezzo il 12/03/2014 al RG3483/RP365 Tributi di cancellazione presunti €35,00 a titolo di imposta di bollo

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €20.000,00.

Importo capitale: €12.445,00.

Iscritta ad Arezzo il 21/01/2021 al RG959/RP98 Tributi di cancellazione presunti €59,00 a titolo di tassa ipotecaria + 0,5% di €20.000,00 a titolo di imposta ipotecaria + €35,00 a titolo di imposta di bollo, per un totale di €194,00

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €30.000,00.

Importo capitale: €21593,96.

Nota di Iscrizione del 19/07/2023 RG12745/RP1451 Tributi di cancellazione presunti €59,00 a titolo di tassa ipotecaria + 0,5% di €30.000,00 a titolo di imposta ipotecaria + €35,00 a titolo di imposta di bollo, per un totale di €244,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/02/2024 a Arezzo ai nn. RG1832/RP1465, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Tributi di cancellazione presunti €294,00

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Trattandosi di un edificio di proprietà esclusiva non ci sono spese e/o millesimi condominiali. Per quanto riguarda cause in corso alla data dell'11/07/2024, come da documento allegato ricevuto dal Tribunale di Arezzo, non risultano contenziosi civili in atto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 28/10/2011), con atto stipulato il 28/11/2011 a firma di Notaio Fabrizio Pantani ai nn. Rep.133949/Rac.22384 di repertorio, registrato il 30/12/2011 a Arezzo ai nn. n°10188 - Serie 1Y, trascritto il 30/12/2011 a Arezzo ai nn. RG20934/RP14697



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/1982 fino al 10/10/1997), con atto stipulato il 14/07/1982 a firma di Dott. Bandecchi Bruno, segretario comunale di Subbiano ai nn. Rep.106 di repertorio, registrato il 07/09/1982 a Arezzo ai nn. n°4271/Vo.983-Mod.I, trascritto il 21/09/1982 a Arezzo ai nn. RG10314/RP7866.

Atto di acquisto dal Comune di Subbiano dell'ex edificio scolastico posto in fraz. Montegiovi del Comune di Subbiano, via di Montegiovi n°7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 10/10/1997 fino al 02/06/2007), con atto stipulato il 10/10/1997 a firma di Ufficio del Registro, registrato il 09/04/1998 a Arezzo ai nn. n.23/Vol.730, trascritto il 01/03/1999 a Arezzo ai nn. RG3389/RP2359.

Trattasi di Denuncia di Successione di [REDACTED] deceduta ad Arezzo il 10/10/1997

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 02/06/2007 fino al 28/12/2011), con atto stipulato il 02/06/2007 a firma di Ufficio del Registro, registrato il 28/06/2007 a Arezzo ai nn. n.58/Vol.887, trascritto il 14/08/2007 a Arezzo ai nn. RG18921/RP11752.

Trattasi di Denuncia di Successione di [REDACTED] deceduto a Siena il 02/06/2007

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si comunica che l'edificio scolastico è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 ma il Comune di Subbiano non è in possesso del progetto di costruzione dell'edificio. Il primo atto è l'accampionamento del fabbricato avvenuto il 23/06/1982 i cui estremi di presentazione sono stati allegati all'atto di Compravendita con cui il Comune di Subbiano ha venduto ai Sig.ri [REDACTED]

L'Area non è vincolata né dal punto di vista paesaggistico né dal punto di vista idrogeologico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concondo edilizio tratto dalla legge 47/85 N. Conc. Ed. In Sanatoria n°3499 del 28/03/1991, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato di abitazione, presentata il 01/04/1986 con il n. protocollo 2597 di protocollo, rilasciata il 28/03/1991 con il n. 3499 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificio principale

Autorizzazione edilizia N. **Autorizzazione 42/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ripristino copertura e muro di cinta, presentata il 14/06/1989 con il n. protocollo 5031 di protocollo, rilasciata il 08/07/1989 con il n. 42/1989 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **DIA 442-2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento di tettoia esterna sopra l'accesso e del pavimento esterno alla loggia, presentata il 20/07/2000 con il n. Prot.7768 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio principale

Denuncia Inizio Attività N. **DIA 1159-2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria fabbricato di civile abitazione, presentata il 14/10/2004 con il n. protocollo 12033 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio principale.

Carente di comunicazione di fine lavori ai sensi dell'art.11 comma 1 L.R. Toscana 52/99 - Pratica sanzionabile con presentazione di fine lavori tardiva; il regolamento comunale non disciplina però l'importo della sanzione che si può assumere in via cautelativa in €.1.000,00.



Denuncia di Inizio Attività N. **DIA 1256-2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione deposito GPL con serbatoio interrato, presentata il 17/06/2005 con il n. Protocollo n°7176 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio Principale.

Acquisito preventivo parere favorevole VV.FF. prot. 651 del 04/11/2004 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Arezzo

Abitabilità N. **Abitabilità 11-2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 07/08/2023 con il n. Protocollo 9592 di protocollo, agibilità del 02/08/2023 con il n. Protocollo 9592 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio Principale F.65 - p.la 147.

Si precisa che nell'abitabilità si dichiara che "la presente attestazione vale come comunicazione di fine lavori" ultimati in data 23/06/2023; non si fa riferimento però ad alcuna pratica edilizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Variante generale al Regolamento Urbanistico approvata il 09/04/2014 con deliberazione CC n°17, l'immobile ricade in zona Ambito degli insediamenti a prevalente destinazione residenziale tipo 1 - Art.28 NTA. Il titolo è riferito solamente al Foglio 65 p.la 147

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Variante generale al Regolamento Urbanistico approvata il 09/04/2014 con deliberazione CC n°17, l'immobile ricade in zona Spazi di pertinenza privati - livello di tutela D) - Art.17 c.1 lett. d) e art.48 NTA. Il titolo è riferito solamente al Foglio 65 p.la 317

Piano Strutturale Intercomunale adottato, in forza di delibera PSI adottato con Deliberazione del CC di Subbiano n°18 del 04/04/2023 pubblicata sul BURT n°18 del 03/05/2023, l'immobile ricade in zona UTOE n°3 - La dorsale dei rilievi di Subbiano. Territorio Rurale. Nuclei storici

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'edificio principale vi sono delle difformità tra lo stato legittimo derivante dalla DIA 1159/2004 e lo stato attuale; inoltre la DIA citata necessità di una comunicazione di fine lavori tardiva. Le difformità riscontrate possono essere così brevemente riepilogate: - Modifiche non sostanziali costituenti lo spostamento della muratura non portante di separazione tra il bagno e il vano posto alla sinistra di esso (guardandolo dal disimpegno); - Ulteriori piccole modifiche non sostanziali come a titolo esemplificativo e non esaustivo il leggero spostamento di porte/finestre/portefinestre - Aumento dell'altezza del vano cantina di circa 10 cm rispetto alla misura riportata negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria 3499 del 25/03/1991. - Creazione di un vano seminterrato adiacente al vano cantina di altezza utile mt.1.80 che non rileva ai fini volumetrici. - Modifica del volume della legnaia. infatti in origine si trattava di un fabbricato di una superficie utile di circa mt.2,20 x 3.50 (come si rileva graficamente dalle planimetrie depositate in data 24.06.1982 con protocollo n°24081 al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Subbiano, il cui attestato è allegato all'atto di compravendita con cui il Comune di Subbiano vendeva l'ex edificio scolastico ai Sig.ri [REDACTED]), mentre attualmente la legnaia ha una superficie di mt.3,00 x 4,00 ed altezza utile interna da mt.2,20 (minima)



a mt.2,65 (massima); l'altezza originaria del manufatto non è rilevabile in quanto sulla scheda planimetrica sopra citata non è riportata. - Costruzione di un forno in muratura adiacente alla legnaia e attigua struttura in muratura con probabile funzione di griglia/barbecue (vedi documentazione fotografica). - Realizzazione di una tettoia in ferro e copertura in lamiera ondulata posta a copertura del vano scala esterno di accesso al locale cantina. - Realizzazione di una recinzione in ferro soprastante il muro di delimitazione del resede. (normativa di riferimento: Testo unico edilizia DPR 380/2001 e L.R. Toscana 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Presentazione di permesso a costruire in sanatoria relativo all'edificio principale per la regolarizzazione delle modifiche non sostanziali, dei volumi al piano seminterrato, dei manufatti esterni (forno e adiacente manufatto in muratura) e della sistemazione esterna (compreso recinzione). - Presentazione di permesso a costruire in sanatoria con opere di adeguamento sismico per l'edificio attualmente adibito a legnaia che potrebbe essere sanato trasformandolo in garage; alla luce delle attuali norme è economicamente più vantaggioso procedere alla demolizione dell'edificio salvo poi procedere, qualora se ne abbia necessità alla realizzazione ex novo di un garage edificato secondo le norme del Piano Operativo Intercomunale attualmente in vigore e in posizione tale da risultare a giusta distanza dai confini. Per tale motivo si procederà a stimare i costi di demolizione della legnaia il cui valore si assumerà pari a €0,00 (Euro zero/00) - Demolizione della tettoia in ferro a copertura del vano scale di accesso alla cantina seminterrata

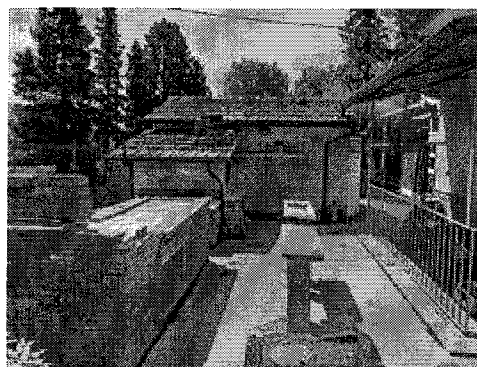
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione fine lavori tardiva relativa alla CILA DIA 1159/2004: €1.000,00
- Onorario tecnico per presentazione fine lavori tardiva relativa alla CILA DIA 1159/2004: €250,00
- Onorario tecnico per Presentazione permesso di costruire in sanatoria e relative sanzioni: €3.000,00
- Costi per demolizione legnaia e tettoia in ferro: €3.500,00



Edificio principale



Legnaia, forno e manufatto in muratura

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla scheda planimetria attualmente in atti si rileva la carenza della rappresentazione grafica del vano seminterrato adiacente alla cantina e della differente altezza riportata per il locale al piano seminterrato (h.1.80 contro h.1.90 rilevata)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova scheda planimetria

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

Costi di regolarizzazione:



- Onorario tecnico e diritti catastali: €.550,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'area urbana meglio distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Subbiano all'interno del foglio di mappa 65 dalla particella 317 è priva di titolo di provenienza anche se sia catastalmente che dal punto di vista delle trascrizioni risulta intestata all'attuale proprietario.

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

Questa situazione è riferita solamente a Area Urbana identificata nel F.65 dalla p.lla 317.

Si precisa che non vi sono beni comuni non censibili.

BENI IN SUBBIANO VIA DI MONTEGIOVI 7, FRAZIONE MONTEGIOVI

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SUBBIANO Via di Montegiovi 7, frazione Montegiovi, della superficie commerciale di **110,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

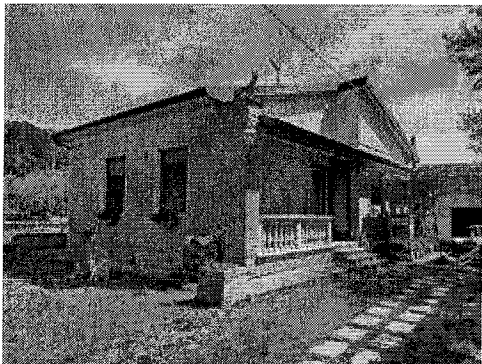
Villetta unifamiliare per civile abitazione posta al piano terreno con cantina al piano seminterrato, completamente circondata da resede pertinenziale di forma trapezoidale a cui si accede dall'esterno mediante un cancello carrabile posto sulla destra, in angolo tra la strada comunale di Montegiovi e quella che permette di raggiungere il cimitero della stessa località, per chi percorre quest'ultima in direzione del citato camposanto. Essa si compone di 4 vani di cui uno molto ampio adibito a soggiorno; ad essi si aggiungono, un ingresso/disimpegno ed un bagno. L'accesso dal resede all'edificio avviene salendo alcuni gradini che portano ad una loggia. Fa parte dell'edificio anche una cantina seminterrata con accesso esterno. Completano la consistenza dell'immobile una legnaia con adiacente zona forno/barbecue e una pergola in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno e seminterrato, ha un'altezza interna di mt.3.25. Identificazione catastale:

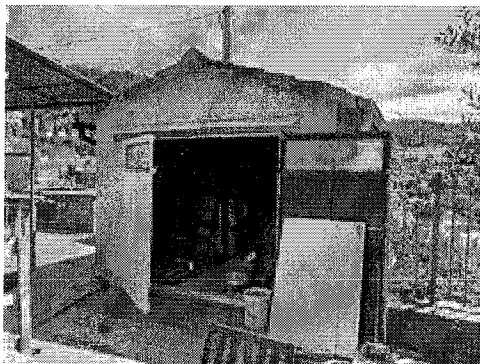
- foglio 65 particella 147 (catasto fabbricati), scheda AR0019254/2014, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 289,71 Euro, indirizzo catastale: Frazione Montegiovi n°7, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada Comunale di Montegiovi F.65 p.lle 317 (catastalmente intestata all'esecutato) e 73

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1982.





Edificio principale



Legnaia pertinenziale esclusiva

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Subbiano e Arezzo, raggiungibili in auto, rispettivamente in 10 e 25/30 minuti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono posti in frazione Montegiovi del Comune di Subbiano; essi hanno accesso dal civico n°7 dell'abitato di Montegiovi ed hanno un'ottima esposizione essendo un lotto confinante esclusivamente con strade e terreni.

La villetta, a cui si accede da una loggia (mq.5,36) salendo alcuni gradini, è composta da un ingresso/disimpegno (mq.9,26) dal quale si dipartono 4 vani. Dall'ingresso entrando, sulla sinistra si trova la cucina (mq.9,54) dell'appartamento ed una camera (mq.14,21), mentre sulla destra si accede ad un ampio soggiorno (mq.25,22) dotato di camino a legna in muratura di mattoni a faccia-vista; proseguendo nel percorrere il disimpegno, troviamo frontalmente alla porta d'ingresso, il bagno (mq.4,07) dotato di tutti i sanitari e cabina doccia e, proseguendo in direzione del tergo dell'unità immobiliare, un'ulteriore camera (mq. 17,70). Dall'ingresso, salendo una scala retrattile si accede ad un sottotetto in



minima parte calpestabile ed al grezzo, dove attraverso un abbaino si raggiunge l'esterno della copertura. Mediante un accesso posto sul lato destro del fabbricato (guardandolo dall'ingresso), si accede, scendendo alcuni gradini, ad una cantina seminterrata (mq.14,54) in maggior parte alta mt.1,90 ed in minima parte alta mt.1,80. La civile abitazione invece ha altezza interna di mt.3,25, fatta eccezione per la camera posta sul tergo dell'edificio alta mt.2.90.

Il fabbricato ha struttura in muratura mista in pietra e mattoni pieni, in parte intonacata ed in parte (nelle porzioni in pietra) a faccia-vista. I solai sono in latero-cemento (e quello del piano sottotetto non è calpestabile se non nella piccola porzione limitrofa alla botola d'accesso). Il manto di copertura è in tegole marsigliesi adagiate su un solaio inclinato in latero-cemento e da quello che si può apprezzare dall'esterno osservando l'altezza del pacchetto di copertura, sembra vi sia stato installato anche uno strato isolante.

L'edificio principale, dotato di marciapiede di rigiro, è completamente circondato dal resede pertinenziale esterno della superficie indicativa di mq.390,00 in parte inerbita ed in parte pavimentata con piastrelle di vari materiali come cotto e pietra. Il resede è delimitato da un muro di cinta in muratura di pietra faccia vista alto circa cm.80/100 (misurandolo dall'interno del resede), sormontato da un'inferriata alta; il cancello carrabile di accesso alla proprietà è anch'esso in ferro. Una piccola porzione del resede pertinenziale, ubicata tra il manufatto adibito a legnaia e la strada comunale di Montegiovi, è accessibile solo da quest'ultima attraverso una ripida scarpata.

L'edificio si trova in normali condizioni di manutenzione, internamente è completamente intonacato e tinteggiato, anche se attualmente è utilizzato in maggior parte dal proprietario come deposito provvisorio di arredi provenienti da un trasloco (sono libere solo bagno e cucina). La pavimentazione è in piastrelle di monocottura, mentre il rivestimento del bagno è in mattonelle di ceramica smaltata. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi sono anch'essi in legno, dotati di vetrocamera e protetti da avvolgibili. La porta di accesso, in legno massello, è preservata da una controporta vetrata anch'essa con telaio in legno.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idro-termo-sanitario e del gas (GPL con deposito interrato posizionato nel giardino) e tutti rispondono alla norma in vigore all'epoca di realizzazione degli stessi. I radiatori sono in alluminio a piastra, mentre il generatore di calore, ubicato nella cucina, ha lo scambiatore difettoso che probabilmente dovrà essere sostituito per permettere all'impianto



idro-termo-sanitario di funzionare correttamente; esiste anche una stufa a pellet posizionata nel disimpegno dell'unità immobiliare.

La cantina al piano seminterrato ha accesso tramite una porta in legno situata sul lato destro dell'edificio (guardandolo dall'accesso), scendendo alcuni gradini della larghezza di mt.1,40; essa è pavimentata con piastrelle di monocottura, intonacata e tinteggiata perimetralmente, mentre il solaio di copertura è intonacato al grezzo e semplicemente arriciato. Nella cantina, dotata di impianto elettrico trovano collocazione un serbatoio di accumulo dell'acqua e un boiler.

Le scale di accesso alla cantina sono attualmente coperte da una tettoia realizzata con profilati di ferro verniciati e saldati alla ringhiera di protezione, con sovrastante copertura in lamiera zincata grecata.

All'interno del resede pertinenziale è stata realizzata una legnaia in muratura di mattoni sodi coperta a capanna con un solaio in travetti di cemento armato precompresso e tavelloni in laterizio sui quali è adagiato un manto di copertura in marsigliesi. La muratura laterale è intonacata e tinteggiata sia internamente che esternamente, mentre la pavimentazione è stata realizzata con piastrelle di monocottura. Il manufatto è dotato di un accesso costituito da un'ampia porta a due ante in lamiera di ferro vetrata nella parte superiore. Adiacente alla legnaia si trova un forno in muratura con annessa zona griglia/barbecue.

Sul fronte dell'edificio principale è stata edificata una pergola in legno costituita da travi e ritti ancorati al suolo e pavimentazione costituita da un assito di legno; al centro della pergola, è stato realizzato un tavolo in legno fissato alla pavimentazione della pergola. Tutto il materiale utilizzato è di recupero.

CLASSE ENERGETICA:

[450,95 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000646446 registrata in data 04/08/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	80,00	x	100 %	=	80,00
Loggia esterna	5,50	x	40 %	=	2,20
Cantina interrata	14,50	x	60 %	=	8,70



Resede pertinenziale	390,00	x	5 %	=	19,50
Totale:	490,00				110,40

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da unico vano in muratura. Trattasi di legnaia in origine esistente e successivamente ricostruita senza titolo e con consistenza superiore a quella originaria; seppur sanabile per quanto spiegato in perizia i costi per renderla urbanisticamente conforme supererebbero il valore stesso del manufatto, pertanto è consigliabile demolirla e procedere alla sua ricostruzione come garage usufruendo, una volta definitivamente approvato, delle norme del Piano Strutturale Intercomunale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Legnaia pertinenziale	12,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	12,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate (valori al Lordo delle murature) (03/12/2024)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Prezzi al mq. al lordo delle murature

Sara Immobiliare - Subbiano (03/12/2024)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: I valori forniti sono a nuovo ed indicativi mancando dei validi riferimenti di mercato essendo le compravendite nella zona agricola di Montegiovi praticamente nulle.

Ag. Imm.re Granelli - Subbiano

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: I valori forniti sono a nuovo ed indicativi mancando dei validi riferimenti di mercato essendo le compravendite nella zona agricola di Montegiovi praticamente nulle.

EsseGi immobiliare - Subbano

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Il valore fornito è per immobili esistenti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato indicato risente delle condizioni generali del bene oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	110,40	x	1.500,00	=	165.600,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.500,00	=	0,00



165.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per riparazione generatore di calore	-500,00
Esecuzione di piccoli lavori di riparazione interni all'edificio e sugli impianti.	-6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 159.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 159.100,00

BENI IN SUBBIANO VIA DI MONTEGIOVI 7, FRAZIONE MONTEGIOVI

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO B

Area Urbana a SUBBIANO Via di Montegiovi 7, frazione Montegiovi, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area urbana della superficie di mq.40 adiacente al muro di recinzione del resede della villetta lungo il lato ove è ubicata la legnaia sopra descritta.

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 317 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 40 mq, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Strada Comunale di Montegiovi F.65 p.lle 147 (catastalmente intestata all'esecutato) e 73

Il terreno presenta una forma rettangolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Subbiano e Arezzo, raggiungibili in auto, rispettivamente in 10 e 25/30 minuti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un'area urbana della superficie di mq.40 adiacente al muro di recinzione del resede della villetta, lungo il lato ove è ubicata la legnaia sopra descritta ed esposta a est. L'area si trova ubicata ad una quota inferiore di circa mt.1,50, rispetto a quella del resede della villetta per civile abitazione sopra descritta ed è inaccessibile da essa; infatti nessun cancello è stato realizzato lungo il lato del muro di confine tra le due particelle. L'accesso a tale area può avvenire esclusivamente dalla strada Comunale di Montegiovi nel tratto che dall'abitato scende in direzione della Strada Provinciale n°43 "della Libbia", ed è molto ripido. Essa anche se risulta catastalmente identificata come area urbana è di fatto una piccola striscia di terreno rettangolare attualmente incolto e con pendenza in direzione della strada comunale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area urbana	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della presente perizia di stima che l'area sopra descritta non abbia valore; infatti essa seppur intestata all'esecutato sia Catastalmente sia in Conservatoria dei Registri Immobiliari per accettazione tacita di eredità, non è mai stata acquistata dai genitori dell'esecutato; il tutto viene meglio evidenziato nell'istanza presentata il 10/09/2024 dal sottoscritto al G.E. La quale si è riservata di "esaminare la questione all'udienza fissata". In ogni caso, considerato che l'area è:

- attualmente inaccessibile dal resede dell'edificio principale (distinto dalla particella 147) e si dovrebbero sostenere costi sia per realizzare un passaggio che per costruire una struttura di collegamento tra le due particelle;
- posta a quota mediamente più bassa di circa mt.1.50 rispetto ad esso;
- unita di fatto alla consistenza dell'adiacente p.lla 73;

ha valore praticamente nullo rispetto al valore del compendio da stimare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo aver atteso che l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Arezzo fissasse la data di primo accesso ai beni oggetto della presente perizia, in data 6 giugno 2024 congiuntamente al Dott. Matteo Cipolli (referente della pratica per l'I.V.G.) abbiamo effettuato sopralluogo; l'esecutato o non era presente pertanto non abbiamo potuto far accesso all'immobile ma abbiamo lasciato un avviso. In seguito l'esecutato ha contattato il Dott. Cipolli ed è stato effettuato nuovo accesso ai beni oggetto di pignoramento in data 24 luglio 2024; in tale data abbiamo avuto libero accesso ai locali oggetto della presente esecuzione immobiliare, permettendomi conseguentemente di eseguire il sopralluogo all'immobile pignorato e di effettuare tutti i rilievi e le misurazioni ritenute opportune, nonché acquisire un'ampia documentazione fotografica.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare ho applicato il procedimento sintetico di stima basato sulla comparazione dei prezzi di vendita di altri beni simili a quello da stimare, tenendo conto della particolare situazione del mercato immobiliare e delle condizioni dell'immobile. Ho individuato un valore unitario a metro quadrato del bene oggetto della presente perizia che moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso esplicita il Valore commerciale del bene.

La superficie commerciale dei beni oggetto di perizia, rappresenta invece la somma della superficie con destinazione principale unita a quella dei locali e delle superfici ad essa pertinenti, ridotta mediante l'utilizzo di coefficienti correttivi, necessari a parificare il valore di questi ultimi rispetto a quello della destinazione principale.

Il valore risultante, è stato poi ridotto degli ulteriori costi stimati derivanti dallo stato di conservazione del bene, dalle eventuali spese occorrenti per le riparazioni e per i ripristini necessari, le spese per procedere alla sanatoria delle opere abusive, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esclusivo e quant'altro richiesto dal G.E. nel decreto di nomina del sottoscritto come CTU.

Nella determinazione del valore di stima è stato infine considerata la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Tutti gli accertamenti propedeutici alla redazione della perizia sono stati effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio-Servizi catastali di Arezzo, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Arezzo, il Tribunale di Arezzo e il Comune di Subbiano



acquisendo tutti i documenti necessari. Ho verificato anche la continuità delle trascrizioni confermando quanto già indicato dal Dott. Roberto Martino Notaio in Torino, fatta salva l'istanza presentata al G.E. relativa all'assenza del titolo di provenienza dell'area urbana oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Subbiano, agenzie: Sara Immobiliare, Ag. Imm.re Granelli e EsseGi immobiliare tutte di Subbiano (AR)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	110,40	0,00	159.100,00	159.100,00
B	Area Urbana	40,00	0,00	0,00	0,00
				159.100,00 €	159.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 22.620,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 767,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 413,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.000,00**

data 13/12/2024

il tecnico incaricato
Emiliano Lucherini

