



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Pani Federico

CUSTODE:

I.V.G. di Arezzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geometra Fabio Lucci

CF:LCCFBA88S21A390W

con studio in AREZZO (AR) Palazzo del Pero, Loc. San Donnino n.295/C

telefono: 0575657440

fax: 0575657440

email: geomfabiolucci@gmail.com

PEC: fabio.lucci@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a CAPOLONA Via Primo Maggio 7, frazione Castelluccio, della superficie commerciale di **192,58** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villetta unifamiliare, che si sviluppa a piano seminterrato e terra dell'edificio posto in comune di Capolona Via Primo Maggio n.7, così composto:

- a piano terra o rialzato da porticato, ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegno, due bagni e tre camere, collegato da scala interna rivestita in cotto.
- a piano interrato sono ubicati disimpegno, bagno, cinque vani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,40 piano seminterrato e 2,70 mt piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 537 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 738,53 Euro, indirizzo catastale: Via Primo Maggio n.7, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 11-11-2008 pratica Pratica n. AR0094887 in atti dal 11/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 45948.1/2018)
Coerenze: strada vicinale di Malagotto, via Primo Maggio, Acciari, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2006.

B box singolo a CAPOLONA Via Primo Maggio 7, frazione Castelluccio, della superficie commerciale di **51,19** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale ad uso autorimessa che si sviluppa a piano seminterrato dell'edificio posto in Capolona via Primo Maggio n.7.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 piano seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 537 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 54 mq, rendita 133,87 Euro, indirizzo catastale: Via Primo Maggio n.7, piano: S1-T, intestato a ***



DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 11-11-2008 pratica Pratica n. AR0094886 in atti dal 11/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 45947.1/2018)

Coerenze: strada vicinale di Malagotto, via Primo Maggio, Acciari, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2006.

C terreno residenziale a CAPOLONA Via Primo Maggio 7, frazione Castelluccio, della superficie commerciale di **390,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di resede o bene comune non censibile a corredo dei due precedenti cespiti, censito al c.f. di Capolona nel fg. 45 dalla p.lla 537 sub. 1, posto a piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 537 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Primo Maggio n.7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 11-11-2008 pratica Pratica n. AR0094887 in atti dal 11/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 45948.1/2018)
Coerenze: strada vicinale di Malagotto, via Primo Maggio, Acciari, salvo se altri.

D Piscina a servizio dell'edificio principale a CAPOLONA Via Primo Maggio 7, frazione Castelluccio, della superficie commerciale di **48,37** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una porzione di terreno che di fatto si unisce al fabbricato ed al suo resede descritto al punto C, censito al c.t. di Capolona nel fg. 45 dalla p.lla 497 di mq. 45,

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 497 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato classe 01, superficie 45, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,31 €, indirizzo catastale: Via Primo Maggio n.7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento in atti dal 17/02/1992 (n.722.1/1991)
Coerenze: strada vicinale di Malagotto, via Primo Maggio, Acciari, salvo se altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	682,14 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:	€. 425.157,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 360.383,45
Data di conclusione della relazione:	15/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile risulta essere occupato [REDACTED] quale comproprietaria ed assegnataria della casa coniugale, così come disposto dalla Sentenza di divorzio Tribunale di Arezzo del 23/12/2020.

Non sono presenti contratti di locazione in quanto l'immobile è abitato dalla [REDACTED] quale comproprietaria.

Il giusto canone di locazione è determinato in base ai valori unitari forniti dall'o.m.i. per ville e villini nel comune di Capolona, indicati come valore minimo in 3 euro/mq/mese, essendo la superficie pari a mq. 171,51 comprensiva dell'intera superficie abitabile, delle superficie accessorie e dell'autorimessa, il canone è dato 171,51 mq. x 3,00 a mq., pari a 514,53 euro/mese; l'indennità di occupazione è data dalla metà del giusto canone ovvero da 514,53:2 pari ad euro 257,26.

La verifica del rispetto del canone del disposto dell'art.2923 del c.c., ovvero se il canone pattuito tra le parti risulti inferiore di oltre un terzo del giusto canone di locazione, non viene effettuata in quanto i beni non sono locati;

- l'immobile non è occupato da terzi;
- l'immobile pignorato è adibito ad abitazione come residenza principale della [REDACTED] assieme al figlio [REDACTED], confermato dal certificato di residenza unito all'**allegato 1/c**;
- i beni pignorati non risultano essere di natura agricola;
- l'immobile è occupato dalla [REDACTED] in qualità di comproprietaria e quale coniuge separato a cui è stato assegnato il diritto



di abitazione in forza della Sentenza del Tribunale di Arezzo del 23/12/2020, che come risulta dalla ispezione ipotecaria a nome di Boschi Marina datata 28/12/2023 non risulta essere trascritta, l'ispezione ipotecaria è unita alla presente come **allegato n.4/b**.

Effettuato l'accesso presso il comune di Capolona ho provveduto ad acquisire la documentazione di seguito riportata.

Con riferimento a [REDACTED]

a) certificato anagrafico di stato civile, dal quale risulta che la stessa è di stato civile libero per divorzio da [REDACTED] il 23/12/2020;

b) certificato di residenza, dal quale risulta che la stessa è residente in Capolona, frazione Castelluccio Via Primo Maggio n.7, ovvero nell'immobile oggetto del presente procedimento;

c) certificato di stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare della [REDACTED] all'indirizzo Via Primo Maggio n.7 Castelluccio è composto dalla stessa e dal figlio [REDACTED]

La documentazione anagrafica relativa alla [REDACTED] è unita alla presente come **allegato n. 1/c**.

Con riferimento a [REDACTED]

a) certificato anagrafico di stato civile, dal quale risulta che lo stesso è di stato civile libero per divorzio da [REDACTED] il 23/12/2020;

b) certificato di residenza, dal quale risulta che la stesso è residente in Arezzo, via Vittore Carpaccio n.15, ovvero in un immobile non oggetto del presente procedimento;

c) certificato di stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare del [REDACTED] all'indirizzo Arezzo via Vittore Carpaccio n.15



è composto dalla stessa e dal figlio [REDACTED]

La documentazione anagrafica relativa al [REDACTED] è unita alla presente come **allegato n. 1/d**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva sia per la procedura 73/2023 che per la procedura 142/2024 entrambe redatte dal Notaio Niccolò Tiecco, rispettivamente in data 24 Maggio 2023 ed in data 16 Settembre 2024.

Dalla visione della relazione relativa alla procedura 73/2023 risulta quanto di seguito:

- **l'atto giudiziario di pignoramento immobili** a favore di Grogù s.p.v. sede di Conegliano c.f. 05197150260, contro [REDACTED] [REDACTED] per ½ e [REDACTED] [REDACTED] per ½ è stato trascritto il 18 Maggio 2023 al numero di particolare 6585 riguardante la seguente unità negoziale.

Unità negoziale 1 relativamente ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno e quindi per l'intero su:

- **Immobile 1)** Catasto fabbricati comune di Capolona fg.45 p.lla 537 sub.3 cat A/2;
- **Immobile 2)** Catasto fabbricati comune di Capolona fg.45 p.lla 537 sub.2 cat C/6;
- **Immobile 3)** Catasto fabbricati comune di Capolona fg.45 p.lla 537 sub.1 b.c.n.c..

Per detta unità negoziale nella relazione notarile sono riportate le formalità a far data da 18 Maggio 2023 fino al 03/06/2002 ai seguenti nominativi:

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] dal 18 Maggio 2023 al 03/06/2002 data della trascrizione atto notaio Notaio Barbagli Nadio rep. 51646 in forza del quale gli stessi acquistarono da [REDACTED] Copia dell'atto di provenienza è unita alla presente come allegato n.1. Dalla lettura del contratto Barbagli rep. 51646 tra l'altro risulta quanto di seguito riportato.

Sono presenti trascrizioni pregiudizievoli relative a:

- trascrizione eseguita in data 29 Maggio 1990 al n.5480 di particolare relativa alla convenzione edilizia per le opere di urbanizzazione, a rogito Giovan Battista Cirianni del 09/05/1990 rep. 104.972;
- trascrizione eseguita in data 29 Giugno 1990 al n. 6644 di particolare relativa alla convenzione edilizia per le opere di urbanizzazione, a rogito notaio Giovan Battista Cirianni in data 6 giugno 1990 rep. 105.381.

Con riferimento all'esistenza di regolamento di condominio contrattuale l'atto non ne fa menzione e non riporta se è esistente sia il regolamento di condominio e sia delle tabelle millesimali e, da informazioni assunte in luogo, non risulta costituito il condominio in quanto trattasi di edificio singolo.

Con riferimento alle trascrizioni pregiudizievoli indica che l'edificio non è oggetto a convenzione edilizia per area p.e.e.p. Con riferimento all'esistenza di convenzioni relative a quanto previsto dalla legge 178/2010 art.1 commi 376, 377, 378 e dalla visione dell'atto non sussistono, pertanto l'immobile in cui si inseriscono le unità immobiliari in oggetto non è stato realizzato su area ricadente in regime di edilizia convenzionata, per cui non occorre l'eventuale aggiornamento della procedura.

Dalla visione della relazione relativa alla procedura 142/2024 risulta quanto di seguito:

- **l'atto giudiziario di pignoramento immobili** a favore di Grogù s.p.v. sede di Conegliano c.f. 05197150260, contro [REDACTED] per ½ e [REDACTED]



Con riferimento a [REDACTED]:

a) certificato anagrafico di stato civile, dal quale risulta che la stessa è di stato civile libero per divorzio da [REDACTED] il 23/12/2020;

b) certificato di residenza, dal quale risulta che la stessa è residente in Capolona, frazione Castelluccio Via Primo Maggio n.7, ovvero nell'immobile oggetto del presente procedimento;

c) certificato di stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare della signora [REDACTED] all'indirizzo Via Primo Maggio n.7 Castelluccio è composto dalla stessa e dal figlio [REDACTED]

La documentazione anagrafica relativa alla signora [REDACTED] è unita alla presente come **allegato n. 1/c**.

Con riferimento a [REDACTED]

a) certificato anagrafico di stato civile, dal quale risulta che lo stesso è di stato civile libero per divorzio da [REDACTED] il 23/12/2020;

b) certificato di residenza, dal quale risulta che lo stesso è residente in Arezzo, via Vittore Carpaccio n.15, ovvero in un immobile non oggetto del presente procedimento;

c) certificato di stato di famiglia dal quale risulta che il nucleo familiare del signor [REDACTED] all'indirizzo Arezzo via Vittore Carpaccio n.15 è composto dalla stessa e dal figlio Rossi Edoardo.

La documentazione anagrafica relativa al signor [REDACTED] è unita alla presente come **allegato n. 1/d**.

Dalla verifica della documentazione risulta che:

- i beni oggetto della espropriazione sono correttamente individuati in



Capolona fg. 45 p.lla 497, per ½ ciascuno e quindi per l'intero;

- nota di trascrizione part. 11768 del 09 Settembre 2024 relativa al verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario Tribunale di Arezzo n. 2848 del 16/08/2024 a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano contro [REDACTED] [REDACTED] relativo alla p.lla 497 del fg. 45 di Capolona.

Con riferimento ad iscrizioni ipotecarie successive alla data del pignoramento ovvero 18/05/2023 effettuate le nuove ispezioni ipotecarie in data 13/08/2025 non risultano ad eccezione dell'estensione del pignoramento sulla p.lla 497 del fg. 45, dette ispezioni sono uniti alla presente come **allegato 1/e**.

In merito alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento vi è la continuità. Con riferimento all'atto di accettazione tacita dell'eredità, necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., dalla lettura della relazione ipotecaria ho verificato che, il bene è pervenuto per acquisto in data anteriore al ventennio e pertanto non si verifica la casistica di provenienza successoria.

Dall'esame comparato dei dati catastali contenuti nella documentazione allegata ed acquisita, con i dati contenuti nell'atto di pignoramento risulta che gli stessi corrispondono a quelli attuali.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune CAPOLONA , stipulato il 09/05/1990 a firma di Notaio G.B. Cirianni ai nn. 104972 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione edilizia per opere di urbanizzazione a rogito Notaio G.B. Cirianni.

Convenzione urbanistica legata alla lottizzazione.

atto di asservimento dell'area sita nel comune CAPOLONA , stipulato il 29/06/1990 a firma di Notaio G.B. Cirianni ai nn. 105381 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione edilizia per opere di urbanizzazione a rogito



Notaio G.B. Cirianni.
Convenzione urbanistica legata alla lottizzazione.

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 28/05/2022 a firma di Notaio Barbagli Nadio ai nn. 51647 di repertorio, iscritta il 28/05/2022 a Arezzo ai nn. 1241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovo ipoteca per concessione di Mutuo.

Importo ipoteca: 710130,00.

Importo capitale: 284052,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/04/2023 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 910 di repertorio, trascritta il 18/05/2023 a Arezzo ai nn. 6585, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Corpo A, Corpo B e Corpo C

pignoramento, stipulata il 16/08/2024 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 2848 di repertorio, trascritta il 09/09/2024 a Arezzo ai nn. 11768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Corpo D

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: € 550,00

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:

Con riferimento all'esistenza di vincoli o oneri condominiali, si fa presente che:

- come risulta da informazioni assunte, e dai sopralluoghi effettuati e da quanto riportato in atti non risulta costituito condominio, in quanto trattasi di edificio unifamiliare.

Con riferimento all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di



gestione o di manutenzione si fa presente che:

- le stesse si possono quantificare in euro 550,00.

Con riferimento ad eventuali spese straordinarie già deliberate si fa presente che:

- non essendovi condominio non vi sono delibere di impegno spesa.

Con riferimento a spese condominiali non pagate negli ultimi due anni si fa presente che: non sussiste la casistica in quanto non vi è condominio.

Con riferimento ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, dall'esame della documentazione agli atti, e dalle ulteriori ispezioni ipotecarie non risultano ulteriori trascrizioni in merito a quelle presenti.

Con riferimento allo stato dei luoghi, occorre fare presente che come risulta dalla documentazione fotografica i beni si trovano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

I costi indicativi necessari per le cancellazioni ipotecarie sono i seguenti:

- costo per la presentazione delle due note di cancellazione delle trascrizioni relative agli atti di pignoramento, compreso sia l'imposta che gli onorari per la predisposizione delle note, ammontano a circa euro 700,00;
- costo relativo alla presentazione della nota di cancellazione ipoteche volontarie, compreso sia l'imposta che gli onorari per la predisposizione delle note, ammontano a circa euro 300,00.

Il costo totale delle cancellazioni è di circa euro 1.000,00 salvo verifica.

Rimarranno a carico dei beni pignorati:



a/1) Nota di Trascrizione del 29 Maggio 1990 particolare n.5480 relativa alla convenzione edilizia per le opere di urbanizzazione a rogito

Giovan Battista Cirianni rep. 104.972 del 9 Maggio 1990;

a/2) Nota di Trascrizione del 29 Giugno 1990 al n.ro 6644, di formalità relativa alla convenzione edilizia per le opere di urbanizzazione, a rogito notaio Giovan Battista Cirianni del 6 Giugno 1990 rep. 105.381.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Problematiche emerse in seguito alle risultanze dei sopralluoghi.

In sede di sopralluogo sono emerse due problematiche.

-la prima relativa alla presenza di un generatore di calore senza libretto di impianto;

-la seconda relativa al fatto che una porzione della piscina e del locale tecnico della stessa ricadevano nel sedime della p.lla 497, di proprietà dei subastati ma non oggetto di pignoramento.

Di queste circostanze ne è stato portato a conoscenza il Giudice con le comunicazioni unite alla presente come allegato 1/h.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 28/05/2002), con atto stipulato il 28/05/2002 a firma di Notaio Barbagli ai nn. 51646 di repertorio, registrato il 10/06/2002 a Arezzo ai nn. 2208 vol 23 serie 1V, trascritto il 03/06/2002 a Arezzo ai nn. 6869.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A, Corpo B e Corpo C

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2005), con atto stipulato il 07/03/2005 a firma di Notaio Barbagli ai nn. 57517 di repertorio, trascritto il 10/03/2005 a Arezzo ai nn. 3099.

Il titolo è riferito solamente a Corpo D

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/1989



fino al 07/03/2005), con atto stipulato il 27/12/1989 a firma di Notaio G.B. Cirianni ai nn. 103720 di repertorio, trascritto il 17/01/1990 a Arezzo ai nn. 893.

Il titolo è riferito solamente a Corpo D

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda le planimetrie catastali degli immobili, le stesse sono state depositate in parte, pertanto ho provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la certificazione catastale le planimetrie catasto fabbricati ed elaborato in scala 1:500 la planimetria catastale, con il relativo elaborato grafico in scala 1:500, e la certificazione catastale è unita alla presente come **allegato 1/f**.

Per quanto concerne la planimetria dell'ultimo titolo autorizzativo corrisponde alla D.I.A. 63 BIS del giugno 2006, relativa alla realizzazione di piscina di porticato e gazebo a corredo dell'edificio oggetto del presente procedimento, unita alla presente come **allegato 1/g**.

Effettuate le verifiche presso il portale dell'ufficio urbanistica del comune di Capolona risulta quanto segue:

- l'immobile non risulta soggetto a vincoli di cui al D.LGS 42/04, vedi estratto di piano operativo unito alla presente come **allegato 2/c doc.1**;
- l'immobile risulta ricadere in zona B/2 di piano operativo, relative al tessuto urbanizzato, soggette all'art. 10 delle n.t.a., copia dell'estratto di piano operativo e del disposto dell'art. 10 delle N.T.A., sono uniti alla presente come **allegato 2/c doc. 2/c doc.3**.
- per quanto concerne il certificato di destinazione urbanistica lo stesso non è stato richiesto in quanto i beni risultano fabbricati con relativo resede con superficie inferiore ai 5.000 mq, pertanto ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

Esaminato l'atto di provenienza degli immobili, effettuate le ricerche e gli accessi presso l'archivio storico del comune di Capolona risulta quanto di seguito.

L'edificio è stato realizzato in data postecedente al 1 Settembre 1967, in forza della



concessione edilizia n. 1156 del 10 Novembre 1990, di cui si unisce stralcio degli elaborati come **allegato n. 3** e che successivamente è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- - variante alla C.E. 1156/1990 rilasciata dal comune di Capolona in data 16 Maggio 1992 con il numero di c.e. 295, stralcio degli elaborati è unito alla presente come **allegato n.3/a**;
- attestazione di abitabilità a firma dott. Arch. Lani Franco presentata al comune di Capolona in data 27 Maggio 2002 che ha assunto il numero 11/2002 del registro delle abitabilità, copia di detta attestazione è unita alla presente come **allegato n.3/b**;
- D.I.A. 63 bis del 2006 relativa alla realizzazione di porticato nei lati dell'edificio principale e di gazebo oltre che di piscina nel lotto pertinenziale, stralcio degli elaborati è unito alla presente come **allegato n. 3/c**;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **273** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato unifamiliare, presentata il 02/08/1990 con il n. 1156 di protocollo, rilasciata il 10/09/1990 con il n. 273 di protocollo, agibilità del 27/05/2002 con il n. 11/2002 di protocollo

Variante in corso d'opera N. **295** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato unifamiliare, presentata il 30/03/1992 con il n. 1156 di protocollo, rilasciata il 16/05/1992 con il n. 295 di protocollo, agibilità del 27/05/2002 con il n. 11/2002 di protocollo

Denuncia inizio Attività N. **63 bis** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione piscina, porticato e gazebo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente, in forza di delibera D.C.C. n.46 del 24/08/2017, l'immobile ricade in zona B/2 - TERRITORIO URBANIZZATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Problematiche emerse in seguito alle risultanze dei sopralluoghi.

In sede di sopralluogo sono emerse due problematiche.

-la prima relativa alla presenza di un generatore di calore senza libretto di



impianto;

-la seconda relativa al fatto che una porzione della piscina e del locale tecnico della stessa ricadevano nel sedime della p.lla 497, di proprietà dei subastati ma non oggetto di pignoramento.

Di queste circostanze ne è stato portato a conoscenza il Giudice con le comunicazioni unite alla presente come **allegato 1/h**.

Comunicazione di incompletezza

A seguito delle comunicazioni relative alle problematiche riscontrate il giudice per l'esecuzione ha provveduto ad autorizzare il rilascio del libretto di impianto ed è stata inserita nel procedimento la p.lla 497 del fg. 45 con la procedura 142/2024 riunita alla 73/2023.

La situazione catastale attuale non è conforme per le seguenti motivazioni:

- per quanto concerne la situazione planimetrica dell'edificio non è conforme in quanto occorre inserire nella mappa catastale l'ingombro del portico;
- per quanto concerne la situazione planimetrica dell'appartamento ovvero la rappresentazione del porticato e l'inglobamento di una porzione di autorimessa si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria urbana;
- per quanto concerne la situazione planimetrica dell'autorimessa si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria in quanto una porzione della stessa è stata inglobata dall'appartamento;
- per quanto riguarda la piscina che ricade in parte nella p.lla 537 ed in parte nella p.lla 497, si dovrà procedere all' inserimento nella mappa catastale dell'ingombro della piscina con tipo mappale che preveda la fusione delle p,lle e poi alla redazione della planimetria del locale tecnico e della piscina.

Ritengo opportuno al momento di non procedere all'aggiornamento catastale, in quanto prima di procedere alle denunce di variazione dovrà essere richiesta ed ottenuta sanatoria edilizia.

Le difformità edilizie appaiono sanabili, mettendo in evidenza che le modalità di



presentazione della pratica di sanatoria sono a discrezione del tecnico comunale, ma quasi certamente dovrà essere presentata attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, senza adempimenti per il titolo IV della L.R.65/2014 ovvero verifica o adeguamento sismico, in quanto ad una verifica sommaria non appaiono riguardare parti strutturali.

L'impianto elettrico, termico ed idrico, sono stati realizzati nei primi anni 90 del secolo scorso, e rispondono alle normative vigenti all'epoca. Le caratteristiche degli impianti presenti, sono equiparabili alle normali condizioni degli impianti nelle case di abitazione di quel periodo, sono in buono stato, l'impianto elettrico è dotato di quadri generali, ma di interruttore in prossimità del contatore.

Occorre ricordare che il D.M. 37/08 prevede che per gli impianti realizzati prima del 27 Marzo 2008, ma comunque dopo il 13 Marzo 1990, l'obbligo della certificazione di conformità vige solo se previsto dalla legge in vigore in quel periodo (legge 46/90 inerente in special modo gli impianti elettrici ed elettronici) gli impianti sono stati o controllati o certificati.

Mentre per gli impianti realizzati prima del 1990 è sufficiente che vi sia un interruttore magnetotermico in prossimità del contatore. Per l'impianto in oggetto, considerato che l'immobile è dotato di certificazione di abitabilità, ma nel fascicolo non sono state reperite al momento le certificazioni degli impianti, in via prudenziale ritengo opportuno che il futuro acquirente si faccia rilasciare, previo verifica tecnica, una dichiarazione di rispondenza (emessa ai sensi del D.M. 37/2008) che sostituisce in tutto quella di conformità, con un costo presumibile di euro 350,00 per l'impianto elettrico ed euro 350,00 per l'impianto idrico termico sanitario

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - il lato frontale dell'edificio lato via Primo Maggio ha dimensioni maggiori ovvero ml. 11,10 in luogo dei ml. 11,00, detta difformità rientra nella tolleranza del 2% così come previsto dal disposto art. 34 bis del dpr 380/2001; -una porzione di autorimessa è stata inglobata come superficie accessoria dell'appartamento; -la struttura ombreggiante è stata realizzata con dimensioni in pianta di 3,00 x 3,56 in luogo dei 3,10 x 3,05 previsti dal titolo; -per

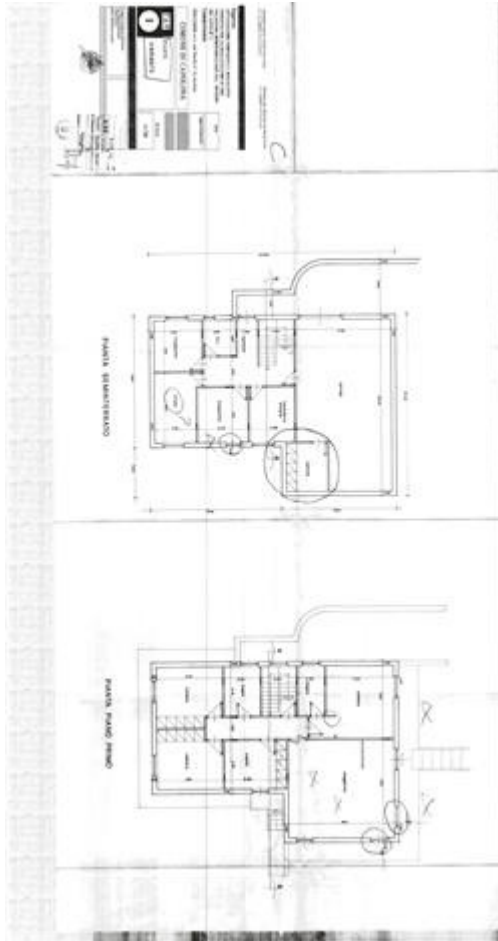


quanto concerne la piscina la stessa è stata realizzata con dimensioni leggermente più ampie con la creazione di un ampliamento per la scaletta di accesso; - nel locale tecnico è stata realizzata una parete in pvc per alloggiamento doccia e lavandino. (normativa di riferimento: Piano Operativo Comunale)

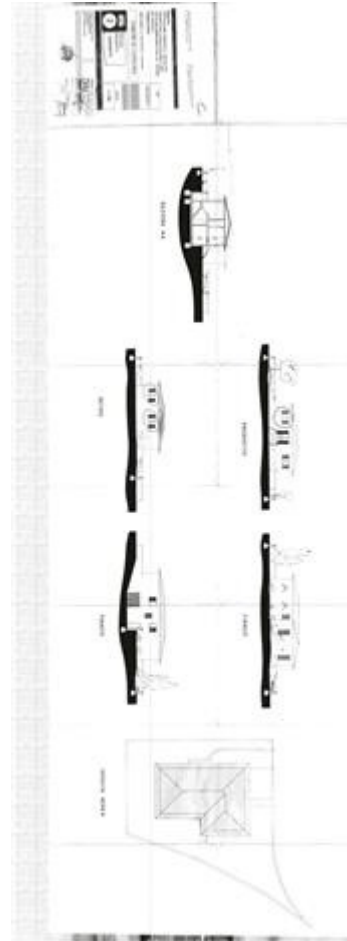
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa, oneri e diritti di segreteria: €3.500,00
- Spese professionali: €2.500,00

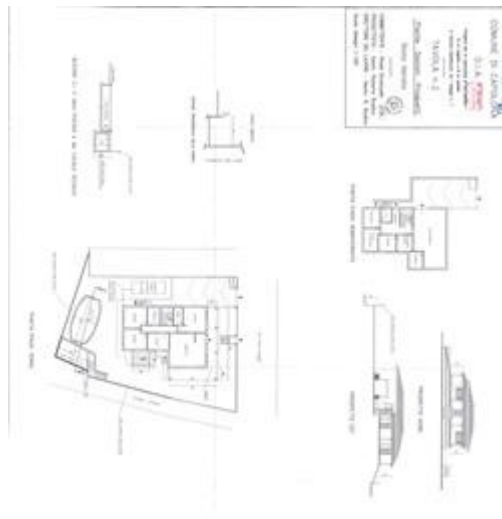


Tav 1 Variante CE 295-1992



Tav 2 Variante CE 295-1992





Tav 2 DIA 63 BIS-2006

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

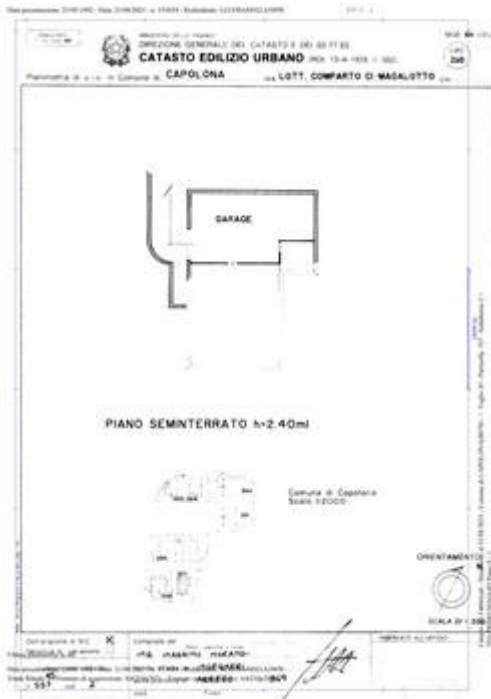
(normativa di riferimento: D.L. 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale mediante presentazione Tipo Mappale e successivo modello DOCFA

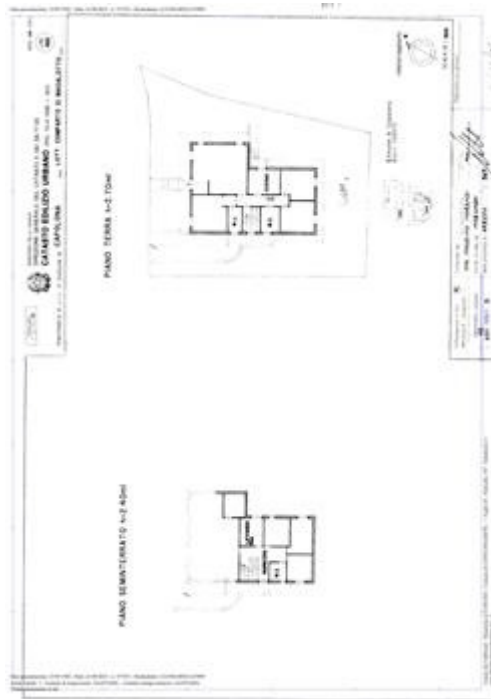
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese vive catastali: €.600,00
- Spese tecniche: €.3.100,00



COMUNE CAPOLONA FGL 45 PART 537 SUB 2



COMUNE CAPOLONA FGL 45 PART 537 SUB 3





Estratto di mappa catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza fisica certificazioni impiantistiche, di cui ne è stata dichiarata l'esistenza nel certificato di abitabilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione certificati di regolarità impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- Certificazione impiantistica: € 700,00

AB. N° 11/02

AL DIRETTORE DEL SERVIZIO EDILIZIA
COMUNE DI CAPOLONA

0164247 - 27190.2022

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ e CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ
(artt. 11 e 16 L.R. 14/10/1999 n.52 - D.P.R. 475 del 22.4.1994)

Il sottoscritto Dott. Arch. Franco Lenti domiciliato in Anzico, via Cavour n. 115, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Anzico al n. 15 in qualità di collaudatore delle strutture ai sensi della Legge 1096/71 alla Legge 6474 e L.R. 69/52, ovvero di professionista abilitato (nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 16 comma 4 L.R. 52/99), relative alla realizzazione di edifici di civile abitazione (sotto n. 6) posti nel comune di Capolona, loc. Castelluccio, fraz. Magelotto, via 1° Maggio n. 7 di proprietà del Sig. Mario Siccardi, autorizzato con C.E. del 10/11/1990 e successiva variante C.E. del 16/05/1992 - pratica edilizia 1159

VISTA:

- 1) la certificazione di collaudo statico a mia firma in data 30 novembre 1991, depositato all'Ufficio del Genio Civile di Anzico in data 31.10.1991 prot. 12954 ai sensi della Legge 1096/71 (preposto n. 11533 L. 1096/71 e n. 13464 L. 6474);
- 2) le ricevute di avvenuta dichiarazione di iscrizione al catasto dell'immobile in data 23.05.1992 con le quali l'immobile risulta rappresentato al N.C.E.U. al prot. n. 10516, Comune di Capolona, fg. 45, p.lle 536, sub. 3 e sub. 2;
- 3) la dichiarazione congiunta del proprietario, dell'installatore e direttore dei lavori attestante la potenzialità dell'impianto termico inferiore alle 30.000 kcal/h totali;
- 4) la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, riscaldamento, idrosantario, resa dalle imprese installatrici (legge 46/90);
- 5) la dichiarazione della lognatura interna al fabbricato resa dal Direttore dei Lavori;
- 6) i servizi quali lognatura, acquedotto, illuminazione, gas, ecc. sono garantiti dall'attacco alle relative reti pubbliche. I rispettivi impianti di distribuzione interni alla lottizzazione sono stati realizzati contestualmente alle opere di urbanizzazione primarie;
- 7) il collaudo delle opere di urbanizzazione primarie relative alla lottizzazione

CERTIFICA

la conformità delle opere eseguite rispetto al titolo legittimamente l'attività edilizia;
l'avvenuta prosecuzione dei muri e la salubrità degli ambienti.

E DICHIARA

ai sensi degli artt. 11 e 16 della L.R.52/99 che i lavori evidenziati nel sottostante prospetto posti in loc. Castelluccio, fraz. Magelotto, via 1° Maggio n. 7 sono **abitabili**

N.C.E.U. del Comune di Capolona - Foglio 45 - Particella 536

Numero C/area	Livello di piano	Subalterno	Numero vani utili	Numero vani accessori	Destinazione del	Parti Comuni
1	2	3	4	5	6	7
1	1		1		abitazione	

Numero totale vani abitabili: 1

(*) Ingresso L. Desimone G., Scale S. Lenzi, Tecnologo L.T., Acconiere A., Geometri ST. Ranpa R., Altri

Per la dilucidazione sui vari usi e sui momenti veda il D.P.R. 51/12/1940 n. 1142 e Cir. Min. n. 1020 del 28/7/50

Anzico, 21 maggio 2002

In Fidei Jussu
Dott. Arch. Franco Lenti



BENI IN CAPOLONA VIA PRIMO MAGGIO 7, FRAZIONE CASTELLUCCIO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CAPOLONA Via Primo Maggio 7, frazione Castelluccio, della superficie commerciale di **192,58** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

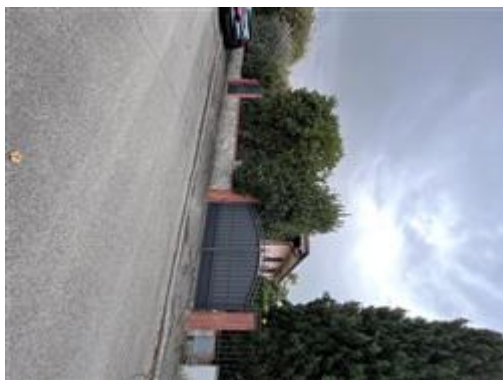
Trattasi di villetta unifamiliare, che si sviluppa a piano seminterrato e terra dell'edificio posto in comune di Capolona Via Primo Maggio n.7, così composto:

- a piano terra o rialzato da porticato, ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegno, due bagni e tre camere, collegato da scala interna rivestita in cotto.
- a piano interrato sono ubicati disimpegno, bagno, cinque vani.

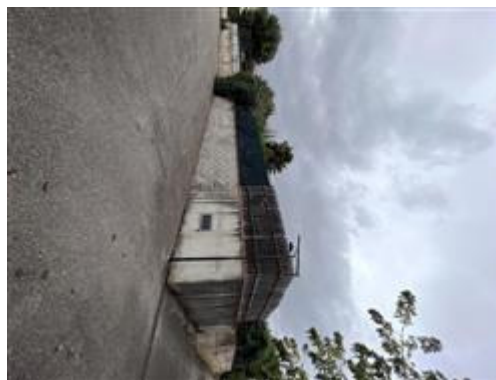
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,40 piano seminterrato e 2,70 mt piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 537 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 738,53 Euro, indirizzo catastale: Via Primo Maggio n.7, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 11-11-2008 pratica Pratica n. AR0094887 in atti dal 11/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 45948.1/2018)
Coerenze: strada vicinale di Malagotto, via Primo Maggio, Acciari, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2006.



1-Vista Fronte da Via I Maggio



2-Vista Retro Via Magalotto





3-Vista Fronte da resede



4-Vista Retro da Resede

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea

SERVIZI

- scuola elementare
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- autobus distante 500 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

ottimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di villetta unifamiliare, che si sviluppa a piano seminterrato e terra dell'edificio posto in comune di Capolona Via Primo Maggio n.7, così composto:

- a piano terra o rialzato da porticato, ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni e tre camere, collegato da scala interna rivestita in cotto,
- a piano interrato sono ubicati disimpegno, bagno, cinque vani.

La struttura dell'edificio è ibrida ovvero in parte in muratura e parte in cemento armato, i solai in latero cemento, la gronda con mensole in legno e manto di copertura in tegole, il portico è realizzato con colonne in muratura di mattoni con sovrastanti travi in legno. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato dotato di persiane in legno, portoncino di ingresso in legno. L'edificio è collegato all'acquedotto comunale, alla rete del metano, alla rete fognaria, ed al servizio elettrico.

Le caratteristiche di finitura dell'unità sono ottime ed in buone stato di conservazione, il portoncino di ingresso è in legno massello, così come tutte le porte interne, gli infissi interni sono in legno dotati di vetri termici, i pavimenti sono in parte in cotto, in parte in monocottura ed in parte in parquet. I bagni sono rivestiti con mattonelle in ceramica di buona qualità, sanitari in vitreus china, impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a metano posta all'interno dell'abitazione con elementi radianti in alluminio. Impianto elettrico sottotraccia dotato di quadri generali e di salvavita, l'appartamento è dotato di impianto di allarme.

L'altezza interna dei locali a piano seminterrato è di circa t. 2,40, mentre a piano terra o rialzato è pari a circa metri 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità abitativa è inserita nel centro abitato della frazione Castelluccio in zona periferica ben servita dai servizi ed inserita in un buon contesto



disattivato può mancare il rapporto di controllo di efficienza energetica in corso di validità.

La comunicazione di risposta è unita alla presente come **allegato 4 doc.2.**

Per cui ho solo predisposto l'attestato di prestazione energetica, dal quale risulta che l'edificio rientra in classe energetica F.

A seguito dell'autorizzazione del Giudice è stato fatto redigere libretto di impianto, ed ho provveduto ad inviare l'A.P.E. alla regione toscana, in data 30 Luglio 2025 con i.d. 0000923891 Copia dell'attestato di prestazione energetica è unito alla presente come **allegato 4/a**, dal quale risulta che l'edificio ricade in classe F.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro	ottimo	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	buono	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	al di sopra della media	
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno massello	ottimo	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in cotto	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in cotto	ottimo	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in monocottura	ottimo	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet	ottimo	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: blindato	ottimo	
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in ceramica	ottimo	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in ceramica	ottimo	
<i>scale</i> : interna con rivestimento in cotto	ottimo	

Degli Impianti:

<i>antifurto</i> : conformità: conforme	ottimo	
<i>citofonico</i> : video conformità: conforme	ottimo	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme	ottimo	
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in pubblica con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme	nella media	
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme	buono	



idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme
telefonico: sottotraccia conformità: conforme
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme

ottimo

al di sopra della media

ottimo

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in latero cemento
solai: latero cemento
strutture verticali: costruite in cemento armato

buono

ottimo

buono



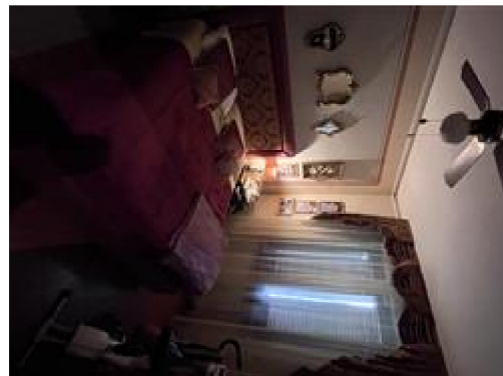
1-Vista soggiorno



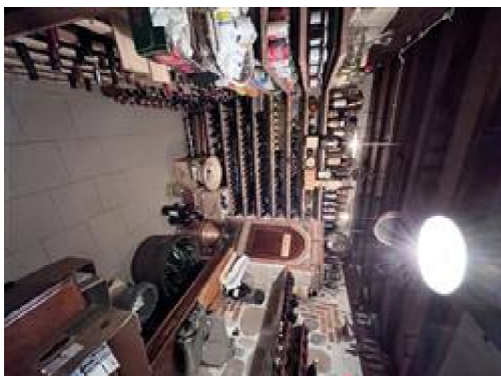
2-Vista cucina



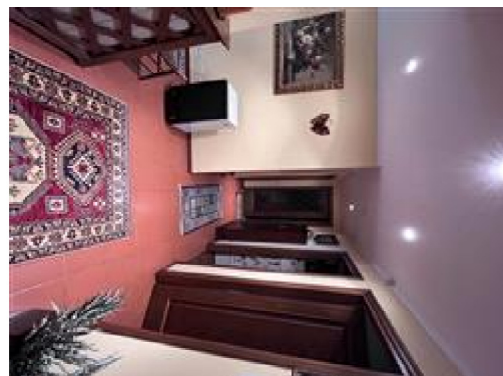
3-Vista bagno



4-Vista camera



5-Vista cantina PSI



6-Vista disimpegno PSI

CLASSE ENERGETICA:



[228,21 KWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 0000923891 registrata in data 30/07/2025

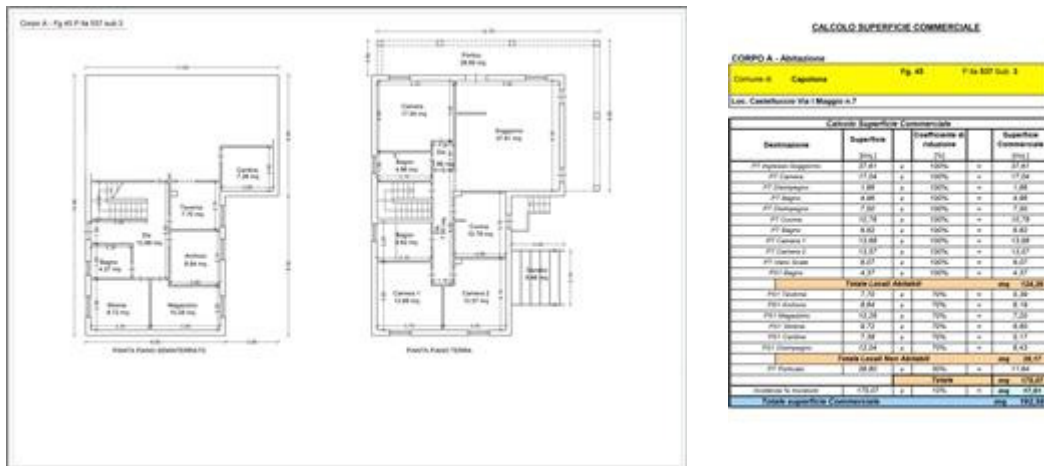
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso-Soggiorno	37,61	x	100 %	=	37,61
Camera	17,04	x	100 %	=	17,04
Disimpegno	1,86	x	100 %	=	1,86
Bagno	4,96	x	100 %	=	4,96
Disimpegno	7,50	x	100 %	=	7,50
Cucina	10,78	x	100 %	=	10,78
Bagno	6,82	x	100 %	=	6,82
Camera	13,68	x	100 %	=	13,68
Camera	13,57	x	100 %	=	13,57
Vano Scale	6,07	x	100 %	=	6,07
Bagno PS1	4,37	x	100 %	=	4,37
Taverna PS1	7,70	x	70 %	=	5,39
Archivio PS1	8,84	x	70 %	=	6,19
Magazzino PS1	10,28	x	70 %	=	7,20
Stireria PS1	9,72	x	70 %	=	6,80
Cantina PS1	7,38	x	70 %	=	5,17
Disimpegno PS1	12,04	x	70 %	=	8,43
Porticato	38,80	x	30 %	=	11,64
Incidenza murature	175,07	x	10 %	=	17,51
Totale:	394,09				192,58





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/09/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 6/2021

Descrizione: VILLETTA UNIFAMILIARE DI 173 MQ SVILUPPATA IN N.2 LIVELLI DI PIANO COSI' COMPOSTA: AL PIANO RIALZATO N. 3 CAMERE, N.2 BAGNI, CUCINA, SOGGIORNO/PRANZO E DISIMPEGNO; AL PIANO SEMINTERRATO GARAGE DI 40MQ N. 2 CANTINE ED UN DISIMPEGNO. RESEDE ESCLUSIVO DI 380MQ CIRCA, N. 2 CANCELLI (PEDONALE E CARRABILE) E POZZO. occupata in forza di contratto di locazione con scadenza 15.03.2024 con canoni mensili pari ad euro 850,00., 1

Indirizzo: Localita' Castelluccio Primo Maggio n.9 Capolona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 176.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 234.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 234.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 90.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/01/2019

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 26/2013

Descrizione: Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani., 13

Indirizzo: Localita' Castelluccio, 7 Capolona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 125.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 191/2012

Descrizione: 4a) piena proprietà su fabbricato urbano ad uso di civile abitazione (ex casa colonica) della superficie di mq. 168,42 circa, composto al piano terra da porticato, ampio soggiorno, cucina, bagno con antibagno, due locali sgombero, una cantina ed un ripostiglio esterno; al piano primo da quattro camere, due bagni, disimpegno, corridoio e libreria, due terrazze; con annesso resede sul quale insiste piscina di mt. 12,00 x 4,90, piccolo annesso adibito a vano caldaia della superficie di mq. 8,46 e locale deposito della superficie di mq. 78. 4b) piena proprietà su dieci appezzamenti di terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 52.340. 4c) piena proprietà su locale deposito/magazzino della superficie di mq. 121,60; 4d) piena proprietà su locale deposito/magazzino della superficie di mq. 12,50., 4

Indirizzo: Localita' Paradiso n. 32, Castelluccio Capolona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 307.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 459.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 410.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 401.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 191/2012

Descrizione: Piena proprietà su appartamento di civile abitazione della superficie di mq. 51,62 circa, posto al piano terzo, lato sud, di un edificio di maggior consistenza, costituito da cucina-pranzo, due camere, bagno e terrazzino, con i proporzionali diritti condominiali su corte interna, loggiato e vano scale. L'esposizione prevalente è verso Est e Sud. In discrete condizioni di manutenzione., 8

Indirizzo: Frazione Soci, Piazza Garibaldi n. 2 Bibbiena, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 192.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 479.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 197.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 401.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 5



Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/04/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 183/2016

Descrizione: In Comune di Capolona, al Largo II Giugno n. 102, diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato consistente in un appartamento per civile abitazione al piano terzo, della superficie lorda e commerciale complessiva pari a circa mq. 113,98, 1

Indirizzo: Capolona (AR) VIA LARGO II GIUGNO N. 102 - Toscana Capolona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 587.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 408.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/11/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 60/2016

Descrizione: Diritto di piena proprietà per la quota di un mezzo ciascuno dei due debitori eseguiti, e quindi per l'intera piena proprietà (1/1), su appartamento di uso civile abitazione dislocato al piano secondo di fabbricato di maggior consistenza, corredato, sempre per la quota di un mezzo ciascuno dei due debitori eseguiti, e quindi per l'intera piena proprietà (1/1), da garage posto al piano terra del medesimo fabbricato, ma con accesso indipendente dal resede condominiale, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune ed indivisibile del fabbricato di cui gli immobili oggetto di vendita sono parte., 1

Indirizzo: Frazione Castelluccio, Viale 2 Giugno n. 104/A Capolona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 412.00 m

Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore dei cespiti, sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza delle singole unità, con acquisizione dei valori unitari di stima, determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare, sia in base alla esperienza professionale, sia allo stato di conservazione dell'immobile, i valori



forniti dalle banche dati sono uniti alla presente come **Allegato 5** e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti e nel quesito, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità della sanatoria urbanistica, gli eventuali aggiornamenti catastali.

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in normali condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, unite alla presente come **Allegato 5**, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

a) per l'OMI detti valori per abitazioni civili in condizioni normali sono:

- per ville e villini da euro 1.100,00 min. ad euro 1.500,00 max.;

a/1) per l'OMI detti valori per le autorimesse sono:

- minimo euro 530,00 massimo euro 730,00;

b) per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in prima fascia in condizioni normali sono:

- per ville e villini da euro 927,00 min. ad euro 1.412,00 max.;

-per le autorimesse da euro 447,00 min. ad euro 701,00 max.;

c) per i resedi il valore riportate nei v.a.m si aggira attorno agli 8 euro a mq.

d) per le piscine il valore assunto per esperienza da costo di costruzione è di circa euro 1300 a mq., così come per i locali tecnici, per lastrici solari euro 80/mq.

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato, con riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche si assumono i seguenti valori unitari, per superficie commerciale:

- per il villino euro 1.600,00 a mq.



- per l'autorimessa euro 1.200,00 a mq.
- per il resede euro 8 euro/mq.
- per piscina e locale tecnico euro 1.300 a mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 192,58 x 1.600,00 = **308.128,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 308.128,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 308.128,00**

BENI IN CAPOLONA VIA PRIMO MAGGIO 7, FRAZIONE CASTELLUCCIO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CAPOLONA Via Primo Maggio 7, frazione Castelluccio, della superficie commerciale di **51,19** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale ad uso autorimessa che si sviluppa a piano seminterrato dell'edificio posto in Capolona via Primo Maggio n.7.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 piano seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 537 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 54 mq, rendita 133,87 Euro, indirizzo catastale: Via Primo Maggio n.7, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 11-11-2008 pratica Pratica n. AR0094886 in atti dal 11/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 45947.1/2018)
- Coerenze: strada vicinale di Malagotto, via Primo Maggio, Acciari, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2006.





1-Vista accesso garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea

SERVIZI

- scuola elementare
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- autobus distante 500 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

ottimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale ad uso autorimessa che si sviluppa a piano seminterrato dell'edificio posto in Capolona via Primo Maggio n.7.

Effettuato il sopralluogo risulta che detta unità è suddivisa in due porzioni, la prima con accesso dalla rampa esterna è adibita ad autorimessa, la seconda di fatto è stata inglobata nei locali accessori del corpo A, ed ha accesso dal disimpegno a piano seminterrato di detto cespite.

Le caratteristiche di finitura della porzione di unità adibita ad autorimessa sono normali, con porta basculante di accesso, pavimento in monocottura, pareti perimetrali intonacate e tinteggiate, mentre la porzione di unità adibita a locali accessori ha caratteristiche di finitura ottime ed in buone stato di conservazione, con caratteristiche di finitura simili di quelle di cui al corpo A.

La struttura dell'edificio è ibrida ovvero in parte in muratura e parte in cemento armato, i solai in latero cemento, la gronda con mensole in legno e manto di copertura in tegole, il portico è realizzato con colonne in muratura di mattoni con sovrastanti travi in legno. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato dotato di persiane in legno, portoncino di ingresso in legno. L'edificio è collegato all'acquedotto comunale, alla rete del metano, alla rete fognaria, ed al servizio elettrico.

L'altezza interna dei locali a piano seminterrato è di circa t. 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità abitativa è inserita nel centro abitato della frazione Castelluccio in zona periferica ben servita dai servizi ed inserita in un buon contesto ambientale.

L'unità immobiliare confina con: strada vicinale di Malagotto, via Primo Maggio,





3-Interna locale accessorio



4-Dettaglio quadri elettrici



5-Dettaglio allarme

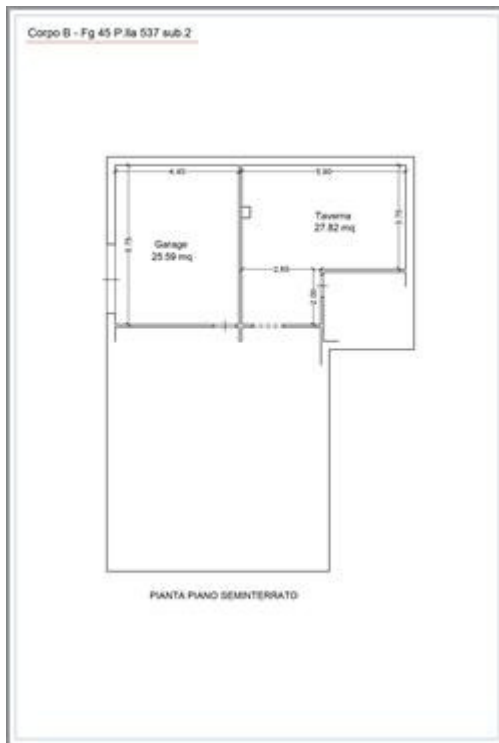
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage PS1	25,81	x	100 %	=	25,81
Incidenza murature garage	25,81	x	10 %	=	2,58
Locale accessorio PS1	28,50	x	70 %	=	19,95
Incidenza murature locale accessorio	28,50	x	10 %	=	2,85
Totale:	108,62				51,19





CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

CORPO B - Garage

Comune di Capolona Fg. 45 P.la 537 Sub. 2
 Loc. Castelluccio Via I Maggio n.7

Calcolo Superficie Commerciale					
Destinazione	Superficie [mq]		Coefficiente di riduzione [%]	Superficie Commerciale [mq]	
PST Garage	25,87	x	700%	=	25,87
incidenza % murature garage	25,87	x	10%	=	2,58
Totale superficie Garage					28,39
PST Porzione e locale accessori	28,50	x	70%	=	19,95
incidenza % accessori	28,50	x	10%	=	2,95
Totale superficie Accessorio					22,90
Totale superficie Commerciale					51,19

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/09/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 6/2021

Descrizione: VILLETTA UNIFAMILIARE DI 173 MQ SVILUPPATA IN N.2 LIVELLI DI PIANO COSI' COMPOSTA: AL PIANO RIALZATO N. 3 CAMERE, N.2 BAGNI, CUCINA, SOGGIORNO/PRANZO E DISIMPEGNO; AL PIANO SEMINTERRATO GARAGE DI 40MQ N. 2 CANTINE ED UN DISIMPEGNO. RESEDE ESCLUSIVO DI 380MQ CIRCA, N. 2 CANCELLI (PEDONALE E CARRABILE) E POZZO. occupata in forza di contratto di locazione con scadenza 15.03.2024 con canoni mensili pari ad euro 850,00., 1

Indirizzo: Localita' Castelluccio Primo Maggio n.9 Capolona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 176.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 234.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 234.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 90.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/01/2019

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 26/2013

Descrizione: Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani., 13

Indirizzo: Localita' Castelluccio, 7 Capolona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 125.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 191/2012

Descrizione: 4a) piena proprietà su fabbricato urbano ad uso di civile abitazione (ex casa colonica) della superficie di mq. 168,42 circa, composto al piano terra da porticato, ampio soggiorno, cucina, bagno con antibagno, due locali sgombero, una cantina ed un ripostiglio esterno; al piano primo da quattro camere, due bagni, disimpegno, corridoio e libreria, due terrazze; con annesso resede sul quale insiste piscina di mt. 12,00 x 4,90, piccolo annesso adibito a vano caldaia della superficie di mq. 8,46 e locale deposito della superficie di mq. 78. 4b) piena proprietà su dieci appezzamenti di terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 52.340. 4c) piena proprietà su locale deposito/magazzino della superficie di mq. 121,60; 4d) piena proprietà su locale deposito/magazzino della superficie di mq. 12,50., 4

Indirizzo: Localita' Paradiso n. 32, Castelluccio Capolona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 307.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 459.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 410.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 401.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 191/2012

Descrizione: Piena proprietà su appartamento di civile abitazione della superficie di mq. 51,62 circa, posto al piano terzo, lato sud, di un edificio di maggior consistenza, costituito da cucina-pranzo, due camere, bagno e terrazzino, con i proporzionali diritti condominiali su corte interna, loggiato e vano scale. L'esposizione prevalente è verso Est e Sud. In discrete condizioni di manutenzione., 8

Indirizzo: Frazione Soci, Piazza Garibaldi n. 2 Bibbiena, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 192.000,00 pari a 0,00 Euro/mq



Valore Ctu: 479.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 197.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 401.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 23/04/2024
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 183/2016
Descrizione: In Comune di Capolona, al Largo II Giugno n. 102, diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato consistente in un appartamento per civile abitazione al piano terzo, della superficie lorda e commerciale complessiva pari a circa mq. 113,98, 1
Indirizzo: Capolona (AR) VIA LARGO II GIUGNO N. 102 - Toscana Capolona, AR
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 587.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 408.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 12/11/2021
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 60/2016
Descrizione: Diritto di piena proprietà per la quota di un mezzo ciascuno dei due debitori esecutati, e quindi per l'intera piena proprietà (1/1), su appartamento di uso civile abitazione dislocato al piano secondo di fabbricato di maggior consistenza, corredato, sempre per la quota di un mezzo ciascuno dei due debitori esecutati, e quindi per l'intera piena proprietà (1/1), da garage posto al piano terra del medesimo fabbricato, ma con accesso indipendente dal resede condominiale, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune ed indivisibile del fabbricato di cui gli immobili oggetto di vendita sono parte., 1
Indirizzo: Frazione Castelluccio, Viale 2 Giugno n. 104/A Capolona, AR
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 412.00 m
Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore dei cespiti, sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza delle singole unità, con acquisizione dei valori unitari di stima,



determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare, sia in base alla esperienza professionale, sia allo stato di conservazione dell'immobile, i valori forniti dalle banche dati sono uniti alla presente come **Allegato 5** e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti e nel quesito, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità della sanatoria urbanistica, gli eventuali aggiornamenti catastali.

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in normali condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, unite alla presente come **Allegato 5**, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

a) per l'OMI detti valori per abitazioni civili in condizioni normali sono:

- per ville e villini da euro 1.100,00 min. ad euro 1.500,00 max.;

a/1) per l'OMI detti valori per le autorimesse sono:

- minimo euro 530,00 massimo euro 730,00;

b) per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in prima fascia in condizioni normali sono:

- per ville e villini da euro 927,00 min. ad euro 1.412,00 max.;

-per le autorimesse da euro 447,00 min. ad euro 701,00 max;

c) per i resedi il valore riportate nei v.a.m si aggira attorno agli 8 euro a mq.

d) per le piscine il valore assunto per esperienza da costo di costruzione è di circa euro 1300 a mq., così come per i locali tecnici, per lastrici solari euro 80/mq.

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato, con riferimento alle



caratteristiche estrinseche ed intrinseche si assumono i seguenti valori unitari, per superficie commerciale:

- per il villino euro 1.600,00 a mq.
- per l'autorimessa euro 1.200,00 a mq.
- per il resede euro 8 euro/mq.
- per piscina e locale tecnico euro 1.300 a mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,19 x 1.200,00 = **61.428,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.428,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.428,00**

BENI IN CAPOLONA VIA PRIMO MAGGIO 7, FRAZIONE CASTELLUCCIO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a CAPOLONA Via Primo Maggio 7, frazione Castelluccio, della superficie commerciale di **390,00** mq per la quota di:

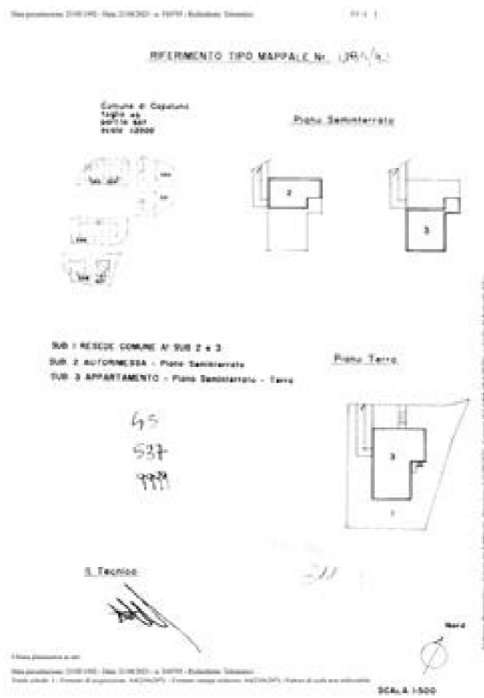
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di resede o bene comune non censibile a corredo dei due precedenti cespiti, censito al c.f. di Capolona nel fg. 45 dalla p.lla 537 sub. 1, posto a piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 537 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Primo Maggio n.7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 11-11-2008 pratica Pratica n. AR0094887 in atti dal 11/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 45948.1/2018)
Coerenze: strada vicinale di Malagotto, via Primo Maggio, Acciari, salvo se altri.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea

SERVIZI

- scuola elementare
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- autobus distante 500 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di resede o bene comune non censibile a corredo dei due precedenti cespiti, censito al c.f. di Capolona nel fg. 45 dalla p.lla 537 sub. 1, posto a piano terra.

Il resede ha una superficie catastale totale di mq. 555, a cui andrà detratta la superficie coperta dell'edificio che è di circa mq. 155, per cui la superficie scoperta del lotto è di circa 400 mq. Lo stesso è delimitato da recinzioni e precisamente:

- il lato nord o a monte del lotto confina con Via Primo Maggio ed è delimitato da muretto con sovrastante ringhiera, in detto lato sono ubicati sia l'accesso pedonale che l'accesso carrabile all'edificio;
- il lato est del resede confina con la strada vicinale di Malagotto, ed è posto ad una quota superiore della strada, detto dislivello è delimitato da muro di contenimento con sovrastante ringhiera;
- il lato ovest confina con altro resede e precisamente con il resede della p.lla 538 ed è separato da muretto con recinzione ed all'interno della recinzione è posta siepe;
- il lato sud non ha delimitazioni fisiche con la p.lla 497 sempre di proprietà dei subastati oggetto di descrizione ma non oggetto di pignoramento.
- in adiacenza alla parete di sinistra dell'edificio per chi ha le spalle rivolte verso via Primo Maggio è posizionata una struttura ombreggiante in legno delle dimensioni in pianta di mt. 3,00 x 3,56.

???????

La superficie del lotto in parte è pavimentata ed in parte sistemata a verde, effettuata un'operazione di riconfinamento di massima, risulta che la piscina posta nel resede ricade in parte nella particella 537 ed in parte nella p.lla 497,



però non essendo la stessa denunciata in catasto non è dato sapere quale sia la superficie che ricade nella p.lla 537.

Per evitare errori e per comodità di calcolo della superficie commerciale della piscina, sarà computata tutta nel seguente Corpo D, inoltre nel calcolo delle superficie del presente cespite non si computerà la superficie occupata dalla piscina, che si presume ammonti a circa 10 mq. Le caratteristiche di finitura del resede sono buone ed in buone condizioni di manutenzione.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità abitativa è inserita nel centro abitato della frazione Castelluccio in zona periferica ben servita dai servizi ed inserita in un buon contesto ambientale.

L'unità immobiliare confina con: strada vicinale di Malagotto, via Primo Maggio, Acciari, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta da Via Primo Maggio e dal b.c.n.c. distinto dal sub. 1 di detta p.lla e compreso nel pignoramento.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Capolona Foglio 45 particella 537 sub. 1 b.c.n.c. ai subalterni 2 e 3 della stessa. Il certificato catastale, ovvero l'elaborato planimetrico è unito alla presente come **Allegato 1/f**.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Resede	390,00	x	100 %	=	390,00



Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/01/2019

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 26/2013

Descrizione: Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani., 13

Indirizzo: Localita' Castelluccio, 7 Capolona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 125.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 191/2012

Descrizione: 4a) piena proprietà su fabbricato urbano ad uso di civile abitazione (ex casa colonica) della superficie di mq. 168,42 circa, composto al piano terra da porticato, ampio soggiorno, cucina, bagno con antibagno, due locali sgombero, una cantina ed un ripostiglio esterno; al piano primo da quattro camere, due bagni, disimpegno, corridoio e libreria, due terrazze; con annesso resede sul quale insiste piscina di mt. 12,00 x 4,90, piccolo annesso adibito a vano caldaia della superficie di mq. 8,46 e locale deposito della superficie di mq. 78. 4b) piena proprietà su dieci appezzamenti di terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 52.340. 4c) piena proprietà su locale deposito/magazzino della superficie di mq. 121,60; 4d) piena proprietà su locale deposito/magazzino della superficie di mq. 12,50., 4

Indirizzo: Localita' Paradiso n. 32, Castelluccio Capolona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 307.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 459.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 410.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 401.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 191/2012

Descrizione: Piena proprietà su appartamento di civile abitazione della superficie di mq. 51,62 circa, posto al piano terzo, lato sud, di un edificio di maggior consistenza, costituito da cucina-pranzo, due camere, bagno e terrazzino, con i proporzionali diritti condominiali su corte interna, loggiato e vano scale. L'esposizione prevalente è verso Est e Sud. In discrete condizioni di manutenzione., 8

Indirizzo: Frazione Soci, Piazza Garibaldi n. 2 Bibbiena, AR



Superfici accessorie:

Prezzo: 192.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 479.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 197.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 401.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/04/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 183/2016

Descrizione: In Comune di Capolona, al Largo II Giugno n. 102, diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato consistente in un appartamento per civile abitazione al piano terzo, della superficie lorda e commerciale complessiva pari a circa mq. 113,98, 1

Indirizzo: Capolona (AR) VIA LARGO II GIUGNO N. 102 - Toscana Capolona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 587.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 408.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/11/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 60/2016

Descrizione: Diritto di piena proprietà per la quota di un mezzo ciascuno dei due debitori esecutati, e quindi per l'intera piena proprietà (1/1), su appartamento di uso civile abitazione dislocato al piano secondo di fabbricato di maggior consistenza, corredato, sempre per la quota di un mezzo ciascuno dei due debitori esecutati, e quindi per l'intera piena proprietà (1/1), da garage posto al piano terra del medesimo fabbricato, ma con accesso indipendente dal resede condominiale, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune ed indivisibile del fabbricato di cui gli immobili oggetto di vendita sono parte., 1

Indirizzo: Frazione Castelluccio, Viale 2 Giugno n. 104/A Capolona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 412.00 m

Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore dei cespiti, sarà effettuata mediante stima



comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza delle singole unità, con acquisizione dei valori unitari di stima, determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare, sia in base alla esperienza professionale, sia allo stato di conservazione dell'immobile, i valori forniti dalle banche dati sono uniti alla presente come **Allegato 5** e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti e nel quesito, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità della sanatoria urbanistica, gli eventuali aggiornamenti catastali.

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in normali condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, unite alla presente come **Allegato 5**, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

a) per l'OMI detti valori per abitazioni civili in condizioni normali sono:

- per ville e villini da euro 1.100,00 min. ad euro 1.500,00 max.;

a/1) per l'OMI detti valori per le autorimesse sono:

- minimo euro 530,00 massimo euro 730,00;

b) per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in prima fascia in condizioni normali sono:

- per ville e villini da euro 927,00 min. ad euro 1.412,00 max.;

-per le autorimesse da euro 447,00 min. ad euro 701,00 max;

c) per i resedi il valore riportate nei v.a.m si aggira attorno agli 8 euro a mq.

d) per le piscine il valore assunto per esperienza da costo di costruzione è di circa euro 1300 a mq., così come per i locali tecnici, per laastrici solari euro



80/mq.

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato, con riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche si assumono i seguenti valori unitari, per superficie commerciale:

- per il villino euro 1.600,00 a mq.
- per l'autorimessa euro 1.200,00 a mq.
- per il resede euro 8 euro/mq.
- per piscina e locale tecnico euro 1.300 a mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	390,00	x	8,00	=	3.120,00
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.120,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.120,00

BENI IN CAPOLONA VIA PRIMO MAGGIO 7, FRAZIONE CASTELLUCCIO
PISCINA A SERVIZIO DELL'EDIFICIO PRINCIPALE
 DI CUI AL PUNTO D

Piscina a servizio dell'edificio principale a CAPOLONA Via Primo Maggio 7, frazione Castelluccio, della superficie commerciale di **48,37** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una porzione di terreno che di fatto si unisce al fabbricato ed al suo resede descritto al punto C, censito al c.t. di Capolona nel fg. 45 dalla p.lla 497 di mq. 45,

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 497 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato classe 01, superficie 45, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,31 €, indirizzo catastale: Via Primo Maggio n.7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento in atti dal 17/02/1992 (n.722.1/1991)



Coerenze: strada vicinale di Malagotto, via Primo Maggio, Acciari, salvo se altri.



1-Vista piscina



2-Scale accesso locale tecnico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea

SERVIZI

- scuola elementare
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- autobus distante 500 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:



stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

ottimo 
 ottimo 
 ottimo 
 ottimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una porzione di terreno che di fatto si unisce al fabbricato ed al suo resede descritto al punto C, censito al c.t. di Capolona nel fg. 45 dalla p.lla 497 di mq. 45.

Nel resede sono presenti una piscina a forma di ellisse con dimensioni in lunghezza di circa mt. 8,60 ed in larghezza variabili da un minimo di mt. 2,20 ad un massimo di mt. 4,20, una pavimentazione per tutta la superficie scoperta di circa mq. 17,80 ed un locale tecnico interrato della superficie di mq. 18,50.

Lo stesso è delimitato da recinzioni e precisamente:

- il lato nord o a monte del lotto confina senza delimitazione visiva con il resede dell'abitazione;
- il lato est del resede confina con la strada vicinale di Malagotto, ed è posto ad una quota superiore della strada, detto dislivello è delimitato da muro di contenimento con sovrastante ringhiera;
- il lato ovest confina con altro resede e precisamente con il resede della p.lla 538 ed è separato da muretto con recinzione ed all'interno della recinzione è posta siepe;
- il lato sud è delimitato da muro con sovrastante ringhiera.

Come riportato nella descrizione del corpo C, la superficie della vasca della piscina verrà computata in questo corpo.

La struttura del locale tecnico è con fondazioni e pareti in cemento armato, soffitto con solaio lastra pareti intonacate, pavimento in monocottura, con una divisione in p.v.c. vi è stata creato uno spogliatoio con doccia e lavandino, all'interno è presente il quadro elettrico dei comandi della piscina, il locale è dotato di impianto elettrico con plafoniera, la porta di accesso e la piccola finestra in p.v.c. La scala di collegamento con il piano terra è ad una rampa ad



elle, delimitata da muri in c.a. e rivestita con elementi in monocottura. La piscina è con struttura in cemento armato, rivestita e con bordi in elementi di cemento, il solarium è pavimentato con mattonelle in monocottura.

Per evitare errori e per comodità di calcolo della superficie commerciale della piscina, sarà computata tutta in questo corpo, compresi i circa 10 mq. circa che ricadono nel corpo C. Le caratteristiche di finitura del resede sono buone ed in buone condizioni di manutenzione.

La profondità interna della piscina non è stata rilevata, l'altezza del locale tecnico è di mt. 2,20.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità abitativa è inserita nel centro abitato della frazione Castelluccio in zona periferica ben servita dai servizi ed inserita in un buon contesto ambientale.

L'unità immobiliare confina con: strada vicinale di Malagotto, via Primo Maggio, Acciari, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta da Via Primo Maggio e dal b.c.n.c. distinto dal sub. 1 di detta p.lla e compreso nel pignoramento.

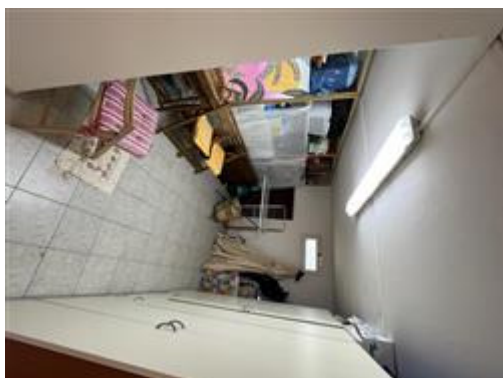
Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Capolona Foglio 45 particella 497 sem arb. di mq. 45, in carico a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione legale [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione legale.

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 1/f**. ???????





1-Vista interna locale tecnico



2-Vista interna locale tecnico



3-Vista su vano doccia



4-Vista quadro elettrico

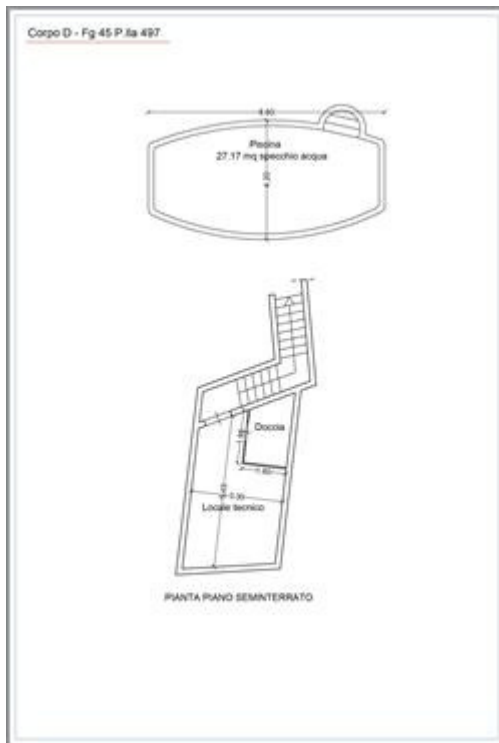
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale interrato	18,50	x	100 %	=	18,50
Piscina	27,20	x	100 %	=	27,20
Area scoperta	17,80	x	15 %	=	2,67
Totale:	63,50				48,37





CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

CORPO D - Piscina

Comune di Capolona Fg. 45 P.lla 497
Loc. Castelluccio Via I Maggio n.7

Calcolo Superficie Commerciale			
Destinazione	Superficie [mq.]	Coefficiente di riduzione [%]	Superficie Commerciale [mq.]
Totale Locali Abitabili mq 8,00			
Locale tecnico interrato	18,50	= 100%	= 18,50
Totale Locali Non Abitabili mq 15,50			
Piscina	27,20	= 100%	= 27,20
Totale			mq 45,70
Area scoperta pila 497	27,50	= 15%	= mq 2,67
Totale superficie Commerciale			mq 48,37

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/09/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 6/2021

Descrizione: VILLETTA UNIFAMILIARE DI 173 MQ SVILUPPATA IN N.2 LIVELLI DI PIANO COSI' COMPOSTA: AL PIANO RIALZATO N. 3 CAMERE, N.2 BAGNI, CUCINA, SOGGIORNO/PRANZO E DISIMPEGNO; AL PIANO SEMINTERRATO GARAGE DI 40MQ N. 2 CANTINE ED UN DISIMPEGNO. RESEDE ESCLUSIVO DI 380MQ CIRCA, N. 2 CANCELLI (PEDONALE E CARRABILE) E POZZO. occupata in forza di contratto di locazione con scadenza 15.03.2024 con canoni mensili pari ad euro 850,00., 1

Indirizzo: Localita' Castelluccio Primo Maggio n.9 Capolona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 176.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 234.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 234.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 90.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/01/2019

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 26/2013

Descrizione: Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani., 13

Indirizzo: Localita' Castelluccio, 7 Capolona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 125.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 191/2012

Descrizione: 4a) piena proprietà su fabbricato urbano ad uso di civile abitazione (ex casa colonica) della superficie di mq. 168,42 circa, composto al piano terra da porticato, ampio soggiorno, cucina, bagno con antibagno, due locali sgombero, una cantina ed un ripostiglio esterno; al piano primo da quattro camere, due bagni, disimpegno, corridoio e libreria, due terrazze; con annesso resede sul quale insiste piscina di mt. 12,00 x 4,90, piccolo annesso adibito a vano caldaia della superficie di mq. 8,46 e locale deposito della superficie di mq. 78. 4b) piena proprietà su dieci appezzamenti di terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 52.340. 4c) piena proprietà su locale deposito/magazzino della superficie di mq. 121,60; 4d) piena proprietà su locale deposito/magazzino della superficie di mq. 12,50., 4

Indirizzo: Localita' Paradiso n. 32, Castelluccio Capolona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 307.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 459.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 410.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 401.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 191/2012

Descrizione: Piena proprietà su appartamento di civile abitazione della superficie di mq. 51,62 circa, posto al piano terzo, lato sud, di un edificio di maggior consistenza, costituito da cucina-pranzo, due camere, bagno e terrazzino, con i proporzionali diritti condominiali su corte interna, loggiato e vano scale. L'esposizione prevalente è verso Est e Sud. In discrete condizioni di manutenzione., 8

Indirizzo: Frazione Soci, Piazza Garibaldi n. 2 Bibbiena, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 192.000,00 pari a 0,00 Euro/mq



Valore Ctu: 479.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 197.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 401.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 23/04/2024
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 183/2016
Descrizione: In Comune di Capolona, al Largo II Giugno n. 102, diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato consistente in un appartamento per civile abitazione al piano terzo, della superficie lorda e commerciale complessiva pari a circa mq. 113,98, 1
Indirizzo: Capolona (AR) VIA LARGO II GIUGNO N. 102 - Toscana Capolona, AR
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 587.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 408.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 12/11/2021
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 60/2016
Descrizione: Diritto di piena proprietà per la quota di un mezzo ciascuno dei due debitori esecutati, e quindi per l'intera piena proprietà (1/1), su appartamento di uso civile abitazione dislocato al piano secondo di fabbricato di maggior consistenza, corredato, sempre per la quota di un mezzo ciascuno dei due debitori esecutati, e quindi per l'intera piena proprietà (1/1), da garage posto al piano terra del medesimo fabbricato, ma con accesso indipendente dal resede condominiale, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune ed indivisibile del fabbricato di cui gli immobili oggetto di vendita sono parte., 1
Indirizzo: Frazione Castelluccio, Viale 2 Giugno n. 104/A Capolona, AR
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 412.00 m
Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore dei cespiti, sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza delle singole unità, con acquisizione dei valori unitari di stima,



determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare, sia in base alla esperienza professionale, sia allo stato di conservazione dell'immobile, i valori forniti dalle banche dati sono uniti alla presente come **Allegato 5** e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti e nel quesito, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità della sanatoria urbanistica, gli eventuali aggiornamenti catastali.

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in normali condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, unite alla presente come **Allegato 5**, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

a) per l'OMI detti valori per abitazioni civili in condizioni normali sono:

- per ville e villini da euro 1.100,00 min. ad euro 1.500,00 max.;

a/1) per l'OMI detti valori per le autorimesse sono:

- minimo euro 530,00 massimo euro 730,00;

b) per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in prima fascia in condizioni normali sono:

- per ville e villini da euro 927,00 min. ad euro 1.412,00 max.;

-per le autorimesse da euro 447,00 min. ad euro 701,00 max;

c) per i resedi il valore riportate nei v.a.m si aggira attorno agli 8 euro a mq.

d) per le piscine il valore assunto per esperienza da costo di costruzione è di circa euro 1300 a mq., così come per i locali tecnici, per lastrici solari euro 80/mq.

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato, con riferimento alle



caratteristiche estrinseche ed intrinseche si assumono i seguenti valori unitari, per superficie commerciale:

- per il villino euro 1.600,00 a mq.
- per l'autorimessa euro 1.200,00 a mq.
- per il resede euro 8 euro/mq.
- per piscina e locale tecnico euro 1.300 a mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,37 x 1.300,00 = **62.881,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 62.881,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 62.881,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Visti i beni oggetto della vendita, viste le relative destinazioni, viste le caratteristiche e le modalità di accesso di ciascun bene si procederà alla formazione **di un unico lotto**, che comprende l'intera quota del **diritto di piena proprietà** spettante ai signori [REDACTED] [REDACTED], relativamente all'edificio unifamiliare con relativi accessori e pertinenze posto in Capolona frazione Castelluccio via Primo Maggio n.7.

LOTTO UNICO. L'immobile oggetto di pignoramento è posto nel comune di Capolona, frazione Castelluccio Via Primo Maggio n.7, si compone di:
 -un'abitazione unifamiliare sviluppantesi in parte a piano seminterrato ed in parte a piano terra, collegati tra di loro con scala interna il tutto con accesso plurimo dall'esterno;
 -un'autorimessa a piano seminterrato con accesso da rampa esterna e collegata



con l'interno;

-un resede adibito a verde, rampa, e camminamenti su cui insiste una porzione di piscina ed una porzione di locale tecnico della piscina, o meglio le scale di accesso;

- una piccola porzione di terreno sempre adibito a resede su cui insiste una porzione di piscina ed una porzione di locale tecnico della stessa.

una porzione di n piano seminterrato ed un piano terra collegati da scala interna, il tutto con accesso plurimo dall'esterno, corredato da resede.

La descrizione dell'immobile viene effettuata sulla base dell'accesso eseguiti in data 23/10/2023, e 12/08/2025 il cui verbale con i relativi rilievi metrici sono uniti alla presente come **allegato 2**, e con il supporto della documentazione fotografica unita come **allegato 2/a**, delle tabelle riepilogative delle superfici commerciali, unite alla presente come **allegato 2/b**.

Il lotto è delimitato perimetralmente da muretti di contenimento in muratura con sovrastante ringhiera, l'accesso alle unità avviene mediante cancelli carrabili e pedonali con accesso da via Primo Maggio.

Corpo A: catasto fabbricati di Capolona nel fg. 45 dalla p.lla 537 sub. 3.

Trattasi di appartamento in edificio unifamiliare, che si sviluppa a piano seminterrato e terra dell'edificio posto in comune di Capolona Via Primo Maggio n.7, così composto:

-a piano terra o rialzato da porticato, ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegno, due bagni e tre camere, collegato da scala interna rivestita in cotto,

- a piano interrato sono ubicati disimpegno, bagno, cinque vani.

La struttura dell'edificio è ibrida ovvero in parte in muratura e parte in cemento armato, i solai in latero cemento, la gronda con mensole in legno e manto di



copertura in tegole, il portico è realizzato con colonne in muratura di mattoni con sovrastanti travi in legno. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato dotato di persiane in legno, portoncino di ingresso in legno.

L'edificio è collegato all'acquedotto comunale, alla rete del metano, alla rete fognaria, ed al servizio elettrico.

Le caratteristiche di finitura dell'unità sono ottime ed in buone stato di conservazione, il portoncino di ingresso è in legno massello, così come tutte le porte interne, gli infissi interni sono in legno dotati di vetri termici, i pavimenti sono in parte in cotto, in parte in monocottura ed in parte in parquet. I bagni sono rivestiti con mattonelle in ceramica di buona qualità, sanitari in vitreus china, impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a metano posta all'interno dell'abitazione con elementi radianti in alluminio. Impianto elettrico sottotraccia dotato di quadri generali e di salvavita, l'appartamento è dotato di impianto di allarme.

Corpo B. catasto fabbricati di Capolona nel fg. 45 dalla p.lla 537 sub. 2.

Trattasi di locale ad uso autorimessa che si sviluppa a piano seminterrato dell'edificio posto in Capolona via Primo Maggio n.7.

Effettuato il sopralluogo risulta che detta unità è suddivisa in due porzioni, la prima con accesso dalla rampa esterna è adibita ad autorimessa, la seconda di fatto è stata inglobata nei locali accessori del corpo A, ed ha accesso dal disimpegno a piano seminterrato di detto cespite. Le caratteristiche di finitura della porzione di unità adibita ad autorimessa sono normali, con porta basculante di accesso, pavimento in monocottura, pareti perimetrali intonacate e tinteggiate, mentre la porzione di unità adibita a locali accessori ha caratteristiche di finitura ottime ed in buone stato di conservazione, con



caratteristiche di finitura simili di quelle di cui al corpo A.

CORPO C: catasto fabbricati di Capolona nel fg. 45 dalla p.lla 537 sub. 1.

Trattasi di resede o bene comune non censibile a corredo dei due precedenti cespiti, censito al c.f. di Capolona nel fg. 45 dalla p.lla 537 sub. 1, posto a piano terra. Il resede ha una superficie catastale totale di mq. 555, a cui andrà detratta la superficie coperta dell'edificio che è di circa mq. 155, per cui la superficie scoperta del lotto è di circa 400 mq. Lo stesso è delimitato da recinzioni e precisamente:

- il lato nord o a monte del lotto confina con Via Primo Maggio ed è delimitato da muretto con sovrastante ringhiera, in detto lato sono ubicati sia l'accesso pedonale che l'accesso carrabile all'edificio;
- il lato est del resede confina con la strada vicinale di Malagotto, ed è posto ad una quota superiore della strada, detto dislivello è delimitato da muro di contenimento con sovrastante ringhiera;
- il lato ovest confina con altro resede e precisamente con il resede della p.lla 538 ed è separato da muretto con recinzione ed all'interno della recinzione è posta siepe,
- il lato sud non ha delimitazioni fisiche con la p.lla 497 sempre di proprietà dei subastati oggetto di descrizione ma non oggetto di pignoramento,
- in adiacenza alla parete di sinistra dell'edificio per chi ha le spalle rivolte verso via Primo Maggio è posizionata una struttura ombreggiante in legno delle dimensioni in pianta di mt. 3,00 x 3,56.

La superficie del lotto in parte è pavimentata ed in parte sistemata a verde, effettuata un'operazione di riconfinamento di massima, risulta che la piscina posta nel resede ricade in parte nella particella 537 ed in parte nella p.lla 497,



però non essendo la stessa denunciata in catasto non è dato sapere quale sia la superficie che ricade nella p.lla 537.

Per evitare errori e per comodità di calcolo della superficie commerciale della piscina, sarà computata tutta nel seguente Corpo D, inoltre nel calcolo delle superficie del presente cespite non si computerà la superficie occupata dalla piscina, che si presume ammonti a circa 10 mq. Le caratteristiche di finitura del resede sono buone ed in buone condizioni di manutenzione.

CORPO D: catasto terreni comune di Capolona nel fg. 45 dalla p.lla 497.

Trattasi di fatto di una porzione di terreno che di fatto si unisce al fabbricato ed al suo resede descritto al punto C, censito al c.t. di Capolona nel fg. 45 dalla p.lla 497 di mq. 45,

Nel resede sono presenti una piscina a forma di ellisse con dimensioni in lunghezza di circa mt. 8,60 ed in larghezza variabili da un minimo di mt. 2,20 ad un massimo di mt. 4,20, una pavimentazione per tutta la superficie scoperta di circa mq. 17,80 ed un locale tecnico interrato della superficie di mq. 18,50.

Lo stesso è delimitato da recinzioni e precisamente:

- il lato nord o a monte del lotto confina senza delimitazione visiva con il resede dell'abitazione,
- il lato est del resede confina con la strada vicinale di Malagotto, ed è posto ad una quota superiore della strada, detto dislivello è delimitato da muro di contenimento con sovrastante ringhiera;
- il lato ovest confina con altro resede e precisamente con il resede della p.lla 538 ed è separato da muretto con recinzione ed all'interno della recinzione è posta siepe,
- il lato sud è delimitato da muro con sovrastante ringhiera.



Come riportato nella descrizione del corpo C, la superficie della vasca della piscina verrà computata in questo corpo.

La struttura del locale tecnico è con fondazioni e pareti in cemento armato, soffitto con solaio lastra pareti intonacate, pavimento in monocottura, con una divisione in p.v.c. vi è stata creato uno spogliatoio con doccia e lavandino, all'interno è presente il quadro elettrico dei comandi della piscina, il locale è dotato di impianto elettrico con plafoniera, la porta di accesso e la piccola finestra in p.v.c. La scala di collegamento con il piano terra è ad una rampa ad elle, delimitata da muri in c.a. e rivestita con elementi in monocottura. La piscina è con struttura in cemento armato, rivestita e con bordi in elementi di cemento, il solarium è pavimentato con mattonelle in monocottura.

Per evitare errori e per comodità di calcolo della superficie commerciale della piscina, sarà computata tutta in questo corpo, compresi i circa 10 mq. circa che ricadono nel corpo C.

Le caratteristiche di finitura del resede sono buone ed in buone condizioni di manutenzione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Capolona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - BORSINO IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	192,58	0,00	308.128,00	308.128,00
B	box singolo	51,19	0,00	61.428,00	61.428,00
C	terreno residenziale	390,00	0,00	3.120,00	3.120,00
D	Piscina a servizio dell'edificio principale	48,37	0,00	62.881,00	62.881,00
				435.557,00 €	435.557,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è pignorato per l'intera quota, quindi non si verifica la casistica.

Il pignoramento è relativo alla piena proprietà quindi non si verifica la casistica.

Non ci sono porzioni insanabili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 425.157,00**

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: **€. 63.773,55**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.000,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 360.383,45**

data 15/09/2025

il tecnico incaricato
Geometra Fabio Lucci

