



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

72/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. ANDREA TURTURRO

CUSTODE:
DOTT. MATTEO ROSSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/06/2025

creata con Tribù Office 6
 ASTALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:
GEOM. LUCA LEPRÌ

CF:LPRLCU80T24A390U
con studio in AREZZO (AR) LOCALITA' SANTA FIRMINA 110i
telefono: 0575905761
fax: 0575905761
email: geom.luca.lepri@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Fabbricato di civile abitazione a LATERINA VIA NAZIONALE 110, frazione PONTICINO, quartiere SI PRECISA CHE IL CORRETTO NOMINATIVO DEL COMUNE E' "LATERINA PERGINE VALDARNO". Non digitabile con perizia Genius, della superficie commerciale di **186,20 mq** per la quota di:

- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Fabbricato di civile abitazione avente accesso diretto dal civico nr. 110 di Via Nazionale, fronte strada, disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e resede esclusivo sul retro, attualmente composto da ingresso, soggiorno e cucina al piano terra; cucinotto, pranzo-soggiorno, camera con wc, bagno e ripostiglio al piano primo; cucina, due camere e bagno al piano secondo; sottotetto al piano terzo accessibile da botola interna. Il tutto integrato da ripostiglio e resede esclusivo posti al piano terra sul retro del fabbricato. Si precisa che gli esecutati non risultano proprietari di beni comuni non pignorati posti a servizio del bene eseguito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di Altezze variabili (vedi descrizione dettagliata). Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 403-63 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 110, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Barbagli Vito, Via Nazionale, s.s.a.

Si precisa che il comune risulta essere LATERINA PERGINE VALDARNO

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	186,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.340,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.000,00
Data di conclusione della relazione:	16/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***.

Il bene pignorato, sia al momento della redazione della presente perizia, che alla

data di notificazione dell'atto di pignoramento, risulta essere nel **possesso degli esecutati** e dal loro **nucleo familiare**. Nello specifico dai sigg. *** DATO OSCURATO *** (esecutati), unitamente al loro figlio *** DATO OSCURATO *** assieme al proprio nucleo familiare composto dalla moglie *** DATO OSCURATO *** e figlia *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche ed indagini effettuate, è emerso che il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, vincoli di carattere storico-artistico, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Per quanto concerne la presenza di servitù o altri vincoli trascritti, dalla disamina degli atti di provenienza del 21.07.1973, rep. 44.564 e rep. 44.565, precedenti all'attuale del 29.12.1986 rep. 47.376, si evince, che il resede pignorato era accessibile attraverso la "Galleria" del fabbricato di nuova costruzione. Ad oggi detto resede risulta raggiungibile internamente dal vano cucina al piano terra; ma detta servitù di passaggio attraverso la "Galleria" risulta sempre esercitata per poter accedere al vano contatori dell'acqua del fabbricato pignorato. Vano contatori posto esternamente in aderenza alla recinzione del resede. Si precisa, da informazioni assunte presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio Pubblicità Immobiliare, che i costi fissi per la loro cancellazione delle formalità sopra elencate, alla data odierna sulla base delle vigenti direttive, risultano essere i seguenti:

- **Cancellazione Nota Ipoteca Volontaria** del 30.03.2009, R.P. n. 866.

Pagamento: € 35,00 tassa ipotecaria;

- **Cancellazione Nota Ipoteca Giudiziale** del 14.12.2015, R.P. n. 2104.

Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria (0,5% importo di ipoteca, importo minimo € 200,00); € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 tassa ipotecaria;

- **Cancellazione Nota Ipoteca Giudiziale** del 15.09.2021, R.P. n. 2002.

Pagamento: € 700,00 imposta ipotecaria (0,5% importo di ipoteca. In merito, tengo precisare che detta ipoteca riguarda più immobili e che prudenzialmente viene determinato l'importo totale di cancellazione, non essendo possibile ad oggi, determinare il valore quota parte di cancellazione riferito al solo bene esecutato); € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 tassa ipotecaria;

- **Cancellazione Nota Pignoramento Immobiliare** del 14.05.2024, R.P. n. 6492.

Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 tassa ipotecaria.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di NOTAIO DOTT. PIERACCINI GIACOMO ai nn. 6557/4211 di repertorio, registrata il 30/03/2009 a AGENZIA DEL TERRITORIO DI AREZZO ai nn. 5354/866, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 30 anni.

VEDI ALLEGATO nr. 06 UNITO ALLA PRESENTE

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/01/2015 a firma di GIUDICE DI PACE DI TORINO ai nn. 397/2015 di repertorio, registrata il 14/12/2015 a AGENZIA DEL TERRITORIO DI AREZZO ai nn. 16440/2104, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

VEDI ALLEGATO nr. 06 UNITO ALLA PRESENTE

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/08/2021 a firma di CORTE DI APPELLO DI FIRENZE (FI) ai nn. 1583/2021 di repertorio, registrata il 15/09/2021 a AGENZIA DEL TERRITORIO DI AREZZO ai nn. 15741/2002, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

La formalità è riferita solamente a All'unità negoziale nr. 2.

VEDI ALLEGATO nr. 06 UNITO ALLA PRESENTE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/04/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 1059 di repertorio, trascritta il 14/05/2024 a AGENZIA DEL TERRITORIO DI AREZZO ai nn. 8256/6492, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

VEDI ALLEGATO nr. 06 UNITO ALLA PRESENTE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Dalle indagini e verifiche effettuate, sulla base delle informazioni ricevute, per il **cespite** oggetto di esecuzione **non risulta** essere **costituito un condominio**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO *** nata a TAURASI (AV) il 30/03/1945 CRPRMI45C70L062O* (8) Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO *** ;
- *** DATO OSCURATO *** nato a CAPOLONA (AR) il 16/04/1960 GRGRMN60D16B670B* (2) Nuda proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO *** ;

- *** DATO OSCURATO *** nata a ROMA (RM) il 08/02/1964 MRRNDA64B48H501V* (2) Nuda proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO *** ;
- *** DATO OSCURATO *** nato a FRAGNETO L'ABATE (BN) il 13/09/1943 MRRRNT43P13D755E* (8) Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/12/1986 a firma di NOTAIO DOTT. FABIO MILLONI ai nn. 47376 di repertorio, trascritto il 30/01/1987 a AGENZIA TERRITORIO AREZZO ai nn. R.P. 1448 - R.G. 1673

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/12/1986 a firma di NOTAIO DOTT. FABIO MILLONI ai nn. 47376 di repertorio, trascritto il 30/01/1987 a AGENZIA TERRITORIO AREZZO ai nn. R.P. 1448 - R.G. 1673

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di usufrutto, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/12/1986 a firma di NOTAIO DOTT. FABIO MILLONI ai nn. 47376 di repertorio, trascritto il 30/01/1987 a AGENZIA TERRITORIO AREZZO ai nn. R.P. 1448 - R.G. 1673

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di usufrutto, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/12/1986 a firma di NOTAIO DOTT. FABIO MILLONI ai nn. 47376 di repertorio, trascritto il 30/01/1987 a AGENZIA TERRITORIO AREZZO ai nn. R.P. 1448 - R.G. 1673

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **596/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA , presentata il 18/07/1987 con il n. 3305 di protocollo, rilasciata il 16/10/1987 con il n. 348 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO STRUTTURALE vigente, in forza di delibera C.C. nr. 6 del 12.03.2024, l'immobile ricade in zona Comparto "Ar PON 02" Ponticino. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il bene eseguito, ricade in **Comparto "Ar PON 02"** Ponticino, comparti edificatori di tipo "Ar". Area posta nella parte centrale dell'abitato di Ponticino, lungo la S.R. 69 in prossimità del ponte sul Ganascione caratterizzata da un complessivo degrado architettonico ed urbanistico. Obiettivo del R.U. è l'eliminazione del degrado e la risoluzione di problemi di sicurezza del transito pedonale. Il tutto come da vigente Piano Operativo 2017, rispettive NTA e schedatura degli ambiti delle aree e dei comparti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

EDILIZIA

A seguito delle **indagini e verifiche effettuate presso l'archivio del Comune di Laterina Pergine Valdarno (Ar)**, è emerso **il fabbricato pignorato è stato edificato** in data antecedente il 01.09.1967.

Successivamente, è stato oggetto del seguente titolo autorizzativo:

- **Licenza Edilizia nr. 348** rilasciata dal Comune di Laterina in data **16.10.1987**. Titolo edilizio inherente la ristrutturazione edilizia dell'edificio.

Pratica edilizia 596/1987, unita alla presente con allegato nr. 03. A seguito dei sopralluoghi effettuati, delle verifiche svolte e sulla base della documentazione in possesso, è emerso che **il compendio immobiliare pignorato non corrisponde perfettamente a quanto urbanisticamente assentito e legittimato in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:**

1. Realizzazione di accessori esterni e tettoia posti sul retro del fabbricato;
2. Realizzazione di finestra sulla cucina al piano terra;
3. Realizzazione di apertura al piano terra per accesso al sottoscala;
4. Traslazione finestra del bagno a piano primo;
5. Traslazione porta e realizzazione divisorio su bagno a piano primo;
6. Realizzazione di finestrella su w.c. al piano primo;
7. Traslazione del divisorio del w.c. al piano primo con conseguente riduzione della rispettiva superficie;
8. Trasformazione in muretto/parapetto del divisorio posto tra cucinotto e disimpegno a piano primo;
9. Ampliamento del solaio del w.c. a piano secondo con conseguenti opere strutturali;
10. Traslazioni e modifiche dei divisorii interni al piano secondo, con conseguente diverso posizionamento delle porte interne, nonché realizzazione di apertura su muro portante.

In riferimento alle sopra elencate difformità e sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio competente del Comune di Laterina Pergine Valdarno (Ar), si precisa quanto segue:

- Le sopra elencate difformità edilizie riferite **esclusivamente al punto 1, non risultano urbanisticamente regolarizzabili** e se ne prevede il **ripristino dello stato assentito previa demolizione**, con costi quantificabili in complessivi **€ 3.000,00**;
- Le restanti difformità edilizie dal punto 2 al punto 10, risultano regolarizzabile tramite "**SCIA in Sanatoria**", ai sensi **dell'art. 209 della L.R.65/2014**, oltre a sanatoria strutturale ai sensi dell'art. 182 della L.R. 65/2014, con pagamento della sanzione pecuniaria pari ad **€ 2.000,00**, oltre oneri professionali e spese tecniche per un totale quantificabile in **complessivi € 5.000,00**.

Premesso che tali difformità risultano regolarizzabili sulla base della normativa vigente alla data del presente rapporto peritale, così come gli importi dovuti, quantificati con gli oneri e la normativa attualmente in vigore.

CATASTO

Dai sopralluoghi effettuati, sono **state rilevate, rispetto** a quanto riportato nell'attuale planimetria catastale rispettivamente depositata presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo con VARIAZIONE del 24/09/2015 Pratica n. AR0117942, **le seguenti difformità:**

- La "cucina" al piano terra in planimetria catastale risulta individuata come "cantina";
- Il bagno al piano secondo risulta ampliato all'interno del vano scale.

Ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. n.78 del 31.05.2010, convertito nella L. 122/2010 e precedente art. 29 della L. 52 del 27.02.1985 è previsto in caso di

trasferimento coattivo di immobili la corretta identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la loro rispondenza allo stato dei luoghi. **In riferimento alle sopra elencate difformità**, e sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio competente dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, **si precisa quanto segue:**

- Le difformità catastali interessanti il bene esegutato, previa regolarizzazione urbanistica delle difformità edilizie riscontrate, potranno essere oggetto di aggiornamento catastale tramite la presentazione di giusto DOCFA, con corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

Così dicendo, **vista la preventiva** e necessaria **regolarizzazione urbanistica** delle **difformità edilizie** riscontrate, **non** si è ritenuto **opportuno** procedere con **l'aggiornamento catastale** del cespote immobiliare oggetto di pignoramento. Per **l'aggiornamento** planimetrico catastale **complessivo**, è previsto un onere, comprensivo di spese tecniche, pari ad **€ 1.000,00** oltre imposte accessorie.

IMPIANTI TECNOLOGICI

A seguito delle verifiche ed indagini effettuate, non risultano depositati i progetti relativi agli impianti tecnologici e le relative conformità.

Si precisa che:

- **L'impianto elettrico**, visto la superficie dell'unità immobiliare inferiore a 400 mq e la potenza installata inferiore a 6 Kw, questo ai sensi del DM nr. 37 del 22.01.2008, non rientra tra quelli con obbligo di progetto a cura di un tecnico abilitato;
- **L'impianto idrico/sanitario** in base all'art. 1, comma 2, lettera d) del DM 37/2008, rientra nell'applicazione del suddetto decreto, ma non rientra tra quelli con obbligo di progetto da parte di tecnico abilitato, in riferimento all'art. 5 del medesimo decreto;
- **L'impianto di adduzione del gas metano** rientra nell'applicazione del DM 39 nr. 37 del 22.01.2008 in base all'art.1, lettera e), ma non rientra tra quelli con obbligo di progetto in riferimento all'art. 5 comma g del suddetto decreto, in quanto impianto inferiore ai 50 Kw. Si precisa che il piano cottura della cucina al piano terra è alimentato da bombola di GPL;
- **L'impianto termico** rientra nell'applicazione del DM 37/2008 in base all'art. 1 lettera c) del suddetto decreto, e rientra anche in riferimento alla legge 10/91 art. 28 (D. Lgs 192 e ss.mm.ii.) e all'art. 125 del DPR n° 380/2001 tra quelli con l'obbligo di presentare in Comune un progetto con relazione prima dell'inizio dei lavori. Il piano primo è dotato di impianto termico alimentato da caldaia murale a condensazione marca "Step Aeterna MIX" posta nel vano cucina al piano primo; il piano secondo è alimentato da caldaia murale a condensazione marca "Beretta modello Mynute" posta nel tinello della cucina, con corpi scaldanti in alluminio.

A seguito di quanto è stato **possibile verificare in fase di sopralluogo**, considerata l'impossibilità di effettuare indagini più approfondite e pertanto invasive, gli impianti appaiono **vetusti** e realizzati nel rispetto della vigente normativa all'epoca della loro realizzazione, **ed emerge** quanto segue:

- la cucina al piano terra è priva di apertura di ventilazione esterna e di cappa necessaria all'evacuazione prodotti della combustione verso l'esterno, in disaccordo con le Norme UNI 7129/2008;
- la canna fumaria della stufa a legna posta al piano terra converge nella canna fumaria del camino;
- la cucina al piano primo, seppur all'atto del sopralluogo sprovvista di piano cottura, è priva di apertura di ventilazione esterna, di cappa necessaria all'evacuazione prodotti della combustione verso l'esterno, e lo scarico della

- caldaia risulta essere in facciata anziché in copertura;
- la caldaia Beretta installata al piano secondo risulta dismessa dall'anno 2023 e se ne prevede la sostituzione con redazione di nuovo APE.

Così dicendo, considerato che ai fini peritali il valore unitario utilizzato per la stima del compendio pignorato tiene conto anche degli stati manutentivi degli impianti, i costi di adeguamento alla normativa vigente, tenuto conto delle sopra elencate criticità, ammontano a complessivi € 6.000,00.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. Realizzazione di accessori esterni e tettoia posti sul retro del fabbricato; 2. Realizzazione di finestra sulla cucina al piano terra; 3. Realizzazione di apertura al piano terra per accesso al sottoscala; 4. Traslazione finestra del bagno a piano primo; 5. Traslazione porta e realizzazione divisorio su bagno a piano primo; 6. Realizzazione di finestrella su w.c. al piano primo; 7. Traslazione del divisorio del w.c. al piano primo con conseguente riduzione della rispettiva superficie; 8. Trasformazione in muretto/parapetto del divisorio posto tra cucinotto e disimpegno a piano primo; 9. Ampliamento del solaio del w.c. a piano secondo con conseguenti opere strutturali; 10. Traslazioni e modifiche dei divisorii interni al piano secondo, con conseguente diverso posizionamento delle porte interne, nonché realizzazione di apertura su muro portante. (normativa di riferimento: L.R. 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In riferimento alle sopra elencate difformità e sulla base delle informazioni assunte presso l'ufficio competente del Comune di Laterina Pergine Valdarno (Ar), si precisa quanto segue: - Le sopra elencate difformità edilizie riferite esclusivamente al punto 1, non risultano urbanisticamente regolarizzabili e se ne prevede il ripristino dello stato assentito previa demolizione, con costi quantificabili in complessivi € 3.000,00; - Le restanti difformità edilizie dal punto 2 al punto 10, risultano regolarizzabile tramite "SCIA in Sanatoria", ai sensi dell'art. 209 della L.R.65/2014, oltre a sanatoria strutturale ai sensi dell'art. 182 della L.R. 65/2014, con pagamento della sanzione pecunaria pari ad € 2.000,00, oltre oneri professionali e spese tecniche per un totale quantificabile in complessivi € 5.000,00. Preciso che tali difformità risultano regolarizzabili sulla base della normativa vigente alla data del presente rapporto peritale, così come gli importi dovuti, quantificati con gli oneri e la normativa attualmente in vigore.

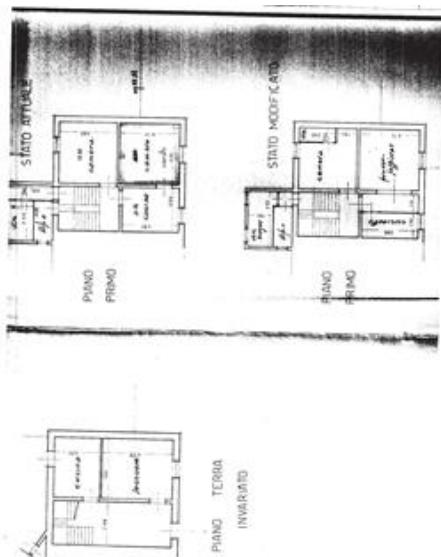
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

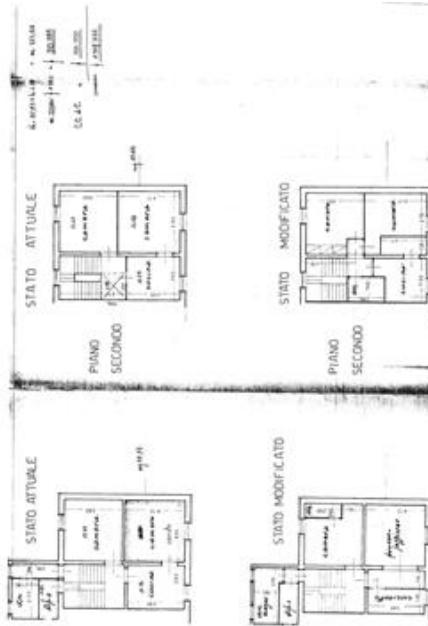
- Regolarizzazione edilizia tramite SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e ripristino stato assentito: €.8.000,00



C.E. 348/1987



C.E. 348/1987



C.E. 348/1987

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - La "cucina" al piano terra in planimetria catastale risulta individuata come "cantina"; - Il bagno al piano secondo risulta ampliato all'interno del vano scale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Le difformità catastali interessanti il bene eseguitato, previa regolarizzazione urbanistica delle difformità edilizie riscontrate, potranno essere oggetto di aggiornamento catastale tramite la presentazione di giusto DOCFA, con corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di DOCFA: €.1.000,00



PLANIMETRIA CATASTALE VIGENTE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - la cucina al piano terra è priva di apertura di ventilazione esterna e di cappa necessaria all'evacuazione prodotti della combustione verso l'esterno, in disaccordo con le Norme UNI 7129/2008; - la canna fumaria della stufa a legna posta al piano terra converge nella canna fumaria del camino; - la cucina al piano primo, seppur all'atto del sopralluogo sprovvista di piano cottura, è priva di apertura di ventilazione esterna, di cappa necessaria all'evacuazione prodotti della combustione verso l'esterno, e lo scarico della caldaia risulta essere in facciata anziché in copertura; - la caldaia Beretta installata al piano secondo risulta dismessa dall'anno 2023 e se ne prevede la sostituzione con redazione di nuovo APE.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di opere di adeguamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione di opere di adeguamento: €.6.000,00

BENI IN LATERINA VIA NAZIONALE 110, FRAZIONE PONTICINO, QUARTIERE SI PRECISA
CHE IL CORRETTO NOMINATIVO DEL COMUNE E' "LATERINA PERGINE VALDARNO". NON
DIGITABILE CON PERIZIA GENIUS

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato di civile abitazione a LATERINA VIA NAZIONALE 110, frazione PONTICINO, quartiere SI PRECISA CHE IL CORRETTO NOMINATIVO DEL COMUNE E' "LATERINA PERGINE VALDARNO". Non digitabile con perizia Genius, della superficie commerciale di **186,20 mq** per la quota di:

- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Fabbricato di civile abitazione avente accesso diretto dal civico nr. 110 di Via Nazionale, fronte strada, disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e resede esclusivo sul retro, attualmente composto da ingresso, soggiorno e cucina al piano terra; cucinotto, pranzo-soggiorno, camera con wc, bagno e ripostiglio al piano primo; cucina, due camere e bagno al piano secondo; sottotetto al piano terzo accessibile da botola interna. Il tutto integrato da ripostiglio e resede esclusivo posti al piano terra sul retro del fabbricato. Si precisa che gli esecutati non risultano proprietari di beni comuni non pignorati posti a servizio del bene eseguito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di Altezze variabili (vedi descrizione dettagliata). Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 403-63 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. 110, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Barbagli Vito, Via Nazionale, s.s.a.

Si precisa che il comune risulta essere LATERINA PERGINE VALDARNO

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.



FRONTE FABBRICATO DA VIA NAZIONALE



FRONTE FABBRICATO DA VIA NAZIONALE



RETRO FABBRICATO



RETRO FABBRICATO



RETRO FABBRICATO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono NO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

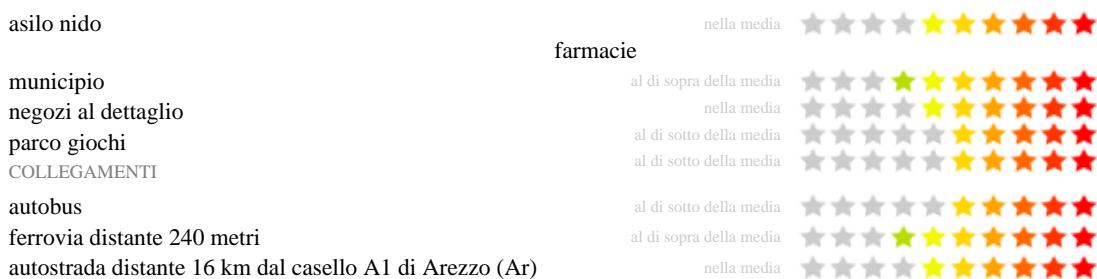


SATELLITARE DI ZONA



DETALLO SATELLITARE 3D

SERVIZI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	sciarso	
panoramicità:	sciarso	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	pessimo	
luminosità:	al di sotto della media	
qualità degli impianti:	sciarso	
qualità dei servizi:	sciarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il **cespite oggetto di pignoramento**, è sito nel *** DATO OSCURATO *** costituito da fabbricato di civile abitazione disposto su tre piani fuori terra oltre sottotetto e resede esclusivo sul retro. La frazione di Ponticino sorge lungo l'importante arteria viaria quale la SR69, distante circa 6 km dall'abitato di Pergine Valdarno e di Laterina, i quali, assieme alla frazione di Montalto, distante circa 9 km, rappresentano i maggiori centri di zona ricompresi nel territorio del Comune di Laterina Pergine Valdarno. La zona, dotata dei principali servizi pubblici e privati, è caratterizzata da fabbricati storici in linea lungo strada, con attività commerciali di vicinato ai piani terra e abitazioni ai piani superiori, oltre a fabbricati condominiali, modeste attività artigianali e commerciali. Il bene esegutato è attualmente composto da ingresso, soggiorno e cucina al piano terra; cucinotto (attualmente inutilizzato e privo di piano cottura), pranzo-soggiorno, camera con wc, bagno e ripostiglio al piano primo; cucina, due camere e bagno al piano secondo; sottotetto al piano terzo non praticabile, accessibile da botola interna. Il tutto integrato da ripostiglio e resede esclusivo posti al piano terra sul retro del fabbricato. La **struttura portante** del bene oggetto di pignoramento è in muratura; i **soli** sono a volta in parte a botte e in parte a crociera per gli ambienti al piano terra e primo; in profilati di acciaio e laterizio quelli del vano ripostiglio e bagno al piano primo; in volticine di laterizio e profilati di acciaio per gli ambienti al piano secondo, precisando che i vani cucina e camera lato strada, sono dotati di controsoffitto con finitura in perlinato. La copertura è a capanna con struttura portante lignea a due falde e manto di copertura in laterizio. La **facciata esterna** è intonacata e tinteggiata. I **divisori interni** dell'immobile sono **in laterizio** e tutti gli ambienti dell'unità immobiliare sono **intonacati e tinteggiati**; la **cucina e i servizi igienici** hanno un rivestimento in **piaстрelle di ceramica**, il **soggiorno al piano terra oltre all'intonaco** presenta un rivestimento in **perlinato**; la **pavimentazione** degli ambienti al piano terra è in mattonelle di

graniglia per il vano ingresso, in parquet per il soggiorno, in piastrelle monocottura per la cucina, in cls al grezzo per il resede e gli accessori posti sul retro; in piastrelle monocottura per tutti gli ambienti posti al piano primo e secondo. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quest'ultimi con vetro singolo (escluso quelli al piano terra che risultano doppi), e dotati di persiane lignee alla fiorentina. **Le altezze interne utili** sono rispettivamente pari a 2,65 mt nel vano ingresso al piano terra; 2,75 mt nel vano soggiorno e cucina al piano terra; 2,87 mt nella cucina al piano primo; 2,76 mt nelle due camere al piano primo; 2,65 mt nel vano ripostiglio e bagno al piano primo; 2,70 mt, misurati all'intradosso del controsoffitto, sulla cucina e camera al piano secondo; 2,70 mt sulla camera al piano secondo; 2,80 mt sul bagno al piano secondo. L'unità immobiliare è dotata di **impianto idrico** con adduzione da acquedotto comunale, **elettrico** sottotraccia sfilabile e **sanitario**. Per quanto inherente l'impianto termico, si precisa che: il piano terra è privo di impianto di riscaldamento, e che la cucina risulta scaldata da un caminetto e stufa a legna con piano cottura alimentato da bombola esterna a GPL; il piano primo è dotato di impianto termico alimentato da caldaia murale a condensazione marca "Step Aeterna MIX" posta nel vano cucina al piano primo; il piano secondo è alimentato da caldaia murale a condensazione marca "Beretta modello Mynute" posta nel tinello della cucina. I rispettivi corpi scaldanti sono in alluminio. La camera e la cucina a piano secondo lato strada sono dotati di impianto di condizionamento con split interni e unità esterne poste in facciata sul retro. **A seguito dell'avvenuto sopralluogo e sulla base delle verifiche effettuate, lo stato manutentivo interno risulta essere sufficiente, mediocre quello esterno. Il bene esegutato** confina con *** DATO OSCURATO ***

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza del compendio immobiliare oggetto di pignoramento si è proceduto in fase di sopralluogo al rilievo metrico utilizzando, ai fini della valutazione, il metodo della superficie interna lorda (SIL) il tutto arrotondato al metro quadrato.

Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna lorda include:

- lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interni;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

e non include:

- lo spessore dei muri perimetrali;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;

- i balconi, terrazzi e simili;
- lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);
- i vani ad uso comune.

Tale metodologia viene applicata ricavandola dagli I.V.S. (international valuation standards), dagli E.V.S. (european valuation standards), e dal codice delle valutazioni immobiliari edito da ABI e Tecnoborsa. Così dicendo, le consistenze del bene oggetto di esecuzione immobiliare, espresse in mq SIL, risultano essere le seguenti

*** DATO OSCURATO ***			
Sub.	Piano	Destinazione	Superficie SIL
6	T-1-2	Abitazione	181 mq
6	T	Loggiato (sotto proiezione bagno)	8 mq
6	T	Ripostiglio	2 mq
6	T	Resede	27 mq

Il cespite immobiliare pignorato risulta catastalmente così identificato:

*** DATO OSCURATO ***

Fg.	P.IIa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Totale / Totale e. a. s.	Rendita
*** DATO OSCURATO ***	*** DATO OSCURATO ***							

Indirizzo: *** DATO OSCURATO ***

Intestazione catastale:

- *** DATO OSCURATO ***

APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

Per quanto concerne l'**Attestato di Prestazione Energetica** del bene periziatato, si precisa che questo è obbligatorio per edifici di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione etc. in fase di rilascio dell'abitabilità, a decorrere dal 25.07.2009 (data di entrata in vigore del DM 26.06.2009 ovvero delle linee guida Nazionali per la certificazione energetica) e successivi DM 22.11.2012 (modifiche al DM 26.06.2009) e DL nr. 63 del 06.06.2013, quest'ultimo convertito in Legge nr. 90 del 03.08.2013 e successivo DM 26.06.2015.

Dalle indagini e verifiche effettuate, è emersa la presenza dei seguenti APE:

- **APE del 10.06.2021**, redatto dal Geom. Luciano Cecconi, trasmesso telematicamente al SIERT in data 12.06.2021, id. 0000346046, codice

catasto 0000158289 (APE riferito alla caldaia e relativo impianto termico a piano primo);

- **APE del 10.06.2021**, redatto dal Geom. Luciano Cecconi, trasmesso telematicamente al SIERT in data 12.06.2021, id. 0000346044, codice catasto 0000158288 (**APE riferito alla caldaia e relativo impianto termico a piano secondo**);

A seguito delle indagini effettuate, è emerso, che l'APE riferito alla caldaia posta al piano secondo, è privo di valenza, in quanto riferito alla preesistente caldaia Hermann codice catasto 0000158288, ad oggi sostituita, in disaccordo alla normativa vigente, con caldaia murale a condensazione marca "Beretta modello Myntue" (codice catasto 25849), a sua volta dismessa nell'anno 2023.

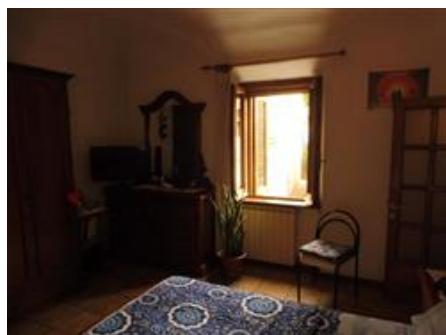
La corretta predisposizione di adeguata Attestazione di Prestazione Energetica (APE), **previa sostituzione della caldaia Beretta**, redatta da un tecnico abilitato, ha un costo di circa **€ 200,00/300,00** oltre imposte accessorie.



SOGGIORNO PIANO TERRA



CUCINA PIANO TERRA



PRANZO-SOGGIORNO PIANO PRIMO (ATTUALMENTE CAMERA) CUCINOTTO E CORRIDIO (ATTUALMENTE VANO PLURIUSO)





CUCINA PIANO SECONDO



CAMERA PIANO SECONDO

CLASSE ENERGETICA:

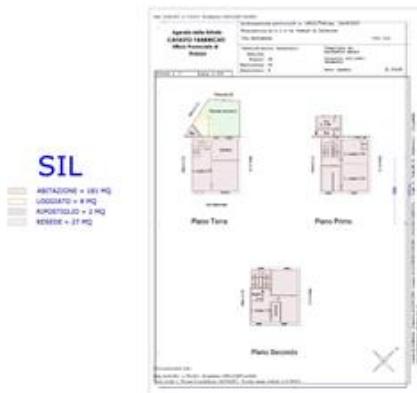
[489,79 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000346046 registrata in data 12/06/2021

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
ABITAZIONE	181,00	x	100 % = 181,00
LOGGIATO (porzione sottostante al proiezione del bagno a p.1)	8,00	x	25 % = 2,00
RIPOSTIGLIO ESTERNO	2,00	x	25 % = 0,50
RESEDE	27,00	x	10 % = 2,70
Totale:	218,00		186,20

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DEL TERRITORIO - O.M.I. (12/06/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 MESI

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Si precisa che i valori O.M.I. pubblicati sono riferiti ad uno stato manutentivo normale, mentre il bene pignorato presenta uno stato manutentivo mediocre con conseguente minor "valore minimo unitario"

AGENZIA DI ZONA (12/06/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6

Valore minimo: 700,00

Note: Valore minimo unitario di € 700 al mq tenuto conto di un abbattimento del 10% dal prezzo di richiesta, per eventuale trattativa di vendita

AGENZIA DI ZONA (12/06/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6

Valore minimo: 700,00

Note: Valore minimo unitario di € 700 al mq tenuto conto di un abbattimento del 10% dal prezzo di richiesta, per eventuale trattativa di vendita

AGENZIA DI ZONA (12/06/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6

Valore minimo: 700,00

Note: Valore minimo unitario di € 700 al mq tenuto conto di un abbattimento del 10% dal prezzo di richiesta, per eventuale trattativa di vendita

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di pignoramento è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili od assimilabili posti in zona e soggetti allo stesso segmento di mercato. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del cespote pignorato e del suo stato manutentivo, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Al valore del compendio immobiliare pignorato, così come determinato, verranno detratti i costi relativi alla regolarizzazione catastale, urbanistica e quelli di adeguamento degli impianti tecnologici; inoltre, considerata l'assenza di garanzia di vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%.

Dalle indagini di mercato effettuate si è rilevato che i valori di vendita unitari al mq (SIL) di immobili simili e soggetti allo stesso segmento di mercato oscillano tra € 600,00 ed € 800,00. Ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio periziato, visto l'attuale andamento di mercato di beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato, i quali **risentono di una stagnazione** della domanda che rispecchia la situazione **economica generale della zona**, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario a mq prudente pari ad **€ 700,00**.

VALUTAZIONE compendio immobiliare pignorato, censito

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Destinazione	Superficie SIL mq	Rapp. Mercantile	Sup. Equivalente
Abitazione	181	1,00	181,00 mq
Loggiato	8	0,25	2,00 mq
Ripostiglio	2	0,25	0,50 mq
Resede	27	0,10	2,70 mq
		Totale	186,20 mq

Valore: 186,20 mq x 700,00 €/mq = **Euro 130.340,00**.

Al valore di Euro 130.340,00 sopra determinato dovrà essere **detratta la sommatoria dei costi** da sostenere per **la regolarizzazione catastale, urbanistica e l'adeguamento degli impianti tecnologici e APE.**

Costi	Importi
Costi regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Costi regolarizzazione urbanistica	€ 8.000,00
Costi di adeguamento degli impianti tecnologici	€ 6.000,00
TOTALE Σ COSTI	€ 15.000,00

Valore Totale - Σ costi:

Euro 130.340,00 - Σ costi Euro 15.000,00 = **Euro 115.340,00**

Al valore così determinato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia di vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato.

Abbattimento 15%:

Euro 115.340,00 x 15% = **Euro 17.301,00**

VALORE proprietà per l'intero

Euro 115.340,00 - Euro 17.301,00 = **Euro 98.039,00**

A detto valore verranno inoltre detratti i costi per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente pari ad € 1.417,00

Euro 98.039,00 - Euro 1.417,00 = **Euro 96.622,00**

che si arrotondano per difetto ad € 96.000,00

diconsi Euro Novantaseimila/00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 186,20 x 700,00 = **130.340,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.340,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.340,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di pignoramento è quello basato sul metodo sintetico **comparativo Monoparametrico** in base al prezzo medio, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili od assimilabili posti in zona e soggetti allo stesso segmento di mercato. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del cespite pignorato e del suo stato manutentivo, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Il tutto a seguito di conoscenza diretta del mercato immobiliare di zona, oltre a indagini presso agenzie immobiliari operanti su detta area.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di LATERINA PERGINE VALDARNO, agenzie: DI ZONA

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	Fabbricato di civile abitazione	186,20	0,00	130.340,00	130.340,00
				130.340,00 €	130.340,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene pignorato non risulta convenientemente separabile, pertanto formerà unico lotto

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.340,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.417,00**
Arrotondamento del valore finale: **€. 622,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.000,00**

data 16/06/2025

il tecnico incaricato
GEOM. LUCA LEPRI