

MARCO VAGNONI
ARCHITETTO

TRIBUNALE DI AREZZO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
N° 155/2021+185/21 R.G.E.

Oggetto: INTEGRAZIONE A RELAZIONE DEPOSITATA IL 27.05.2022

| | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Giudice dell'esecuzione | : Dott.ssa Lucia BRUNI |
| Esecuzione immobiliare | : n° 155/2021+185/21 R.G.E. |
| Promossa da | : XX |
| Contro | : XX |

RELAZIONE INTEGRATIVA
DI CONSULENZA TECNICA
anonima

Il sottoscritto Architetto Marco Vagnoni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n° 321, con studio in Monterchi (AR), Via Il Colle 1, previo giuramento, veniva nominato, in data 4 gennaio 2022, dal Giudice Dott.ssa Lucia Bruni *Esperto* nella procedura esecutiva immobiliare promossa da **XXX.**, contro il **XXX.** ***In data 16.01.2022 il Giudice Dott.a Lucia Bruni disponeva di riunire nel fascicolo del Proc. R.G.Es. N° 155/21, anche i beni oggetto di esecuzione immobiliare compresi nel fascicolo R.G.Es. n° 185/2021, in quanto sempre di proprietà del XXX, nominando sempre il sottoscritto esperto estimatore.***

A seguito di quanto sopra il sottoscritto INTEGRA la propria relazione di consulenza tecnica **facendo riferimento anche ai beni compresi nel R.G.Es. n° 185/21.**

In adempimento all'incarico ricevuto faccio presente quanto di seguito:

- I beni oggetto di pignoramento di cui al R.G.Es. n° 185/21 comprendono, oltre a quelli già descritti nel R.G.Es. n° 155/21, anche due terreni agricoli adiacenti ai fabbricati già descritti nella precedente relazione.
- Il certificato Notarile a firma del Notaio Antonio Trotta, con studio in Via Spallanzani, 5, Padova, ai sensi della Legge n° 302/1998, risulta completo. I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al XXX ai rogiti del Notaio XXX e trattasi di atto di compravendita n° di Repertorio XXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX ai numeri XXX, acquistato da XXX. Si dà atto che al momento dell'acquisto, con il contratto notarile sopracitato, i beni immobili non erano ancora formati così come descritti nel R.G.E. 155/21+185/2021. Questo perché il XXX ha, successivamente alla data dell'acquisto, eseguito **interventi edilizi che hanno determinato l'attuale descrizione catastale**, riportata nel certificato notarile.
- I beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:
in Comune di Marciano della Chiana (AR), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
 - **A)** Immobile descritto al Catasto Terreni, **Foglio 11, Particella 515**, Sup. Mq. 330,00, Seminativo Arborato, Classe 3, a seguito di frazionamento del 09.12.2008.
 - **B)** Immobile descritto in Catasto Terreni, **Foglio 11, Particella 516**, Sup. Mq. 1.525,00, Vigneto, Cl. 1, a seguito di frazionamento del 09.12.2008.
 - **C)** Immobile descritto in Catasto Urbano, **Foglio 11, Particella 368, Sub. 1**, Cat. A/4, Vani 7, Reddito €. 298,25.
 - **D)** Immobile descritto in Catasto Urbano, **Foglio 11, Particella 368, Sub. 2**, Cat. C/6, consistenza Mq. 41,00, Reddito €. 116,46.
 - **E)** Immobile descritto in Catasto Urbano, **Foglio 11, Particella 368, Sub. 3**, corte comune ai Sub. 1 e Sub. 2.

Il presente documento è da intendersi come integrazione solo ed esclusivamente delle risposte ai **Quesiti n° 1 punti A), C) e D), n° 3, n° 7, n° 16 e n° 17**, risposte che, nella precedente relazione, non avevano preso in considerazione i beni immobili sopra descritti ai punti **A) e B)**.

Quesito n° 1

- **A)** La documentazione riferita all' ex Art.567 del c.p.c. risulta completa. Il certificato notarile, ai sensi dell'Art. 567 – comma 2 c.p.c., redatto in data 17.09.2021 dal Notaio Carmelo Candore, con studio in Arcisate (VA), P.zza della Repubblica n° 4, e la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n° 302/1998, riportano la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto del R.G.E. 155/21+185/2021, in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari. I dati catastali riportati negli atti di pignoramento sono rispondenti alle certificazioni catastali aggiornate.
- **B) L'atto di provenienza** con il quale il XXX, è divenuto proprietario dei beni immobili oggetto del R.G.E. n° 155/2021+185/2021 è stato redatto il giorno XXX, ai rogiti del Notaio XXX e trattasi di atto di compravendita n° di Repertorio XXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX ai numeri XXX, acquistato da XXX. Si dà atto che al momento dell'acquisto, con il contratto notarile sopracitato, i beni immobili non erano ancora formati così come descritti nel R.G.E. 155/21+185/2021. Questo perché il XXX ha, successivamente alla data dell'acquisto, eseguito **interventi edilizi che hanno determinato l'attuale descrizione catastale**, riportata nel certificato notarile, ai sensi dell'Art. 567 – Comma 2, c.p.c.. Con l'atto di acquisto sopracitato, il XXX diventava proprietario, come riportato nella Nota di Trascrizione, dei seguenti immobili; **1) Terreno di 9 are** descritto in Catasto Terreni del Comune di Marciano della Chiana al Fog. 11 – Part. 367 in XXX; **2) Fabbricato Rurale di 1 are e 10 centiare**, descritto in Catasto Terreni del Comune di Marciano della Chiana al Fog. 11 – Part. 368 in XXX; **3) Fabbricato rurale di 10 centiare**, descritto in Catasto Terreni del Comune di Marciano della Chiana al Fog. 11 – Part. 371

in XXX; **4) Terreno di 23 are e 25 centiare**, descritto in Catasto Terreni del Comune di Marciano della Chiana al Fog. 11 – Part. 370 XXX.

- **C)** Nel Certificato Notarile, ai sensi dell'Art. 567 comma 2 c.p.c., redatto dal Dott. Carmelo Candore, notaio in Arcisate (VA), con studio in P.zza della Repubblica, 4, e nella Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n° 302/1998, redatta dal Notaio Antonio Trotta, con studio in Via Spallanzani, 5, Pavia, **si attesta** che, gli immobili sopra descritti hanno formato, nel ventennio, le seguenti formalità pregiudizievoli in capo a XXX:
 - **a) Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX ai numeri XXX per £. 220.000.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo per £. 110.000.000 a favore di XXX, e contro XXX;
 - **b) Ipoteca volontaria** derivante da mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo XXX ai numeri XXX per €. 110.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 55.000,00 a favore di XXX e contro XXX;
 - **c) Ipoteca in rinnovazione** (dell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX al numero di registro particolare XXX iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX, ai numeri XXX, per €. 113.620,52, a favore di XXX;
 - **d) Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX, ai numeri XXX, a favore di XXX e contro Vincenzo Perriello, XXX;
 - **e) Trascrizione n° 17952/13399** del 21.10.2021 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 27.09.2021, numero di repertorio 1952 Ufficiale Giudiziario Cod. Fisc. 80005050515 sede di Arezzo (AR), a favore di XXX (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1). Contro XXX (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1);
Grava sugli immobili in Comune di Marciano della Chiana (AR), distinti in Catasto Terreni al Foglio 11 – Particella 515, natura T – Terreno, consistenza 3 are 30 centiare, Foglio 11, Particella 516, natura T, terreno consistenza 15 are 25 centiare, immobili in Comune di Marciano della Chiana (AR), Via XXX, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 368, Sub. 1, Cat. A/4, consistenza 7 vani, Foglio 11, Particella 368, Sub. 2, Cat. C/6, consistenza Mq. 41, Foglio 11, Particella 368, Sub. 3, ente comune.
- **D)** La descrizione dei beni oggetto di pignoramento, riportata nei sopracitati Certificati Notarili, risulta corretta e corrispondente ai verbali di pignoramento del 09.08.2021, trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX ai numeri XXX, e del XXX, trascritto ai n° XXX del XXX. La descrizione dei beni, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, è la seguente: *Comune Amministrativo e Censuario di Marciano della Chiana al Foglio 11 – Particella 368 – Sub. 1 – Cat. A/4 – Cl. 3, Consistenza 7 vani, Reddito €. 298,25, Foglio 11 - Particella 368 – Sub. 2 – Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 41,00 Mq., Foglio 11 – Particella 368 – Sub. 3, corte comune ai Sub. 1 e Sub. 2, Foglio 11 – Particella 515, seminativo arborato cl. 3, Mq. 330,00 – R.D. 1,28, Foglio 11 – Particella 516, vigneto, cl. 1, Mq. 1.525,00 – R.D. 14,18.*

Quesito n° 3

Nel ventennio esaminato, così come riportato nel Certificato Notarile, ai sensi dell'Art. 567 comma 2 c.p.c., redatto dal Dott. Carmelo Candore, notaio in Arcisate (VA), con studio in P.zza della Repubblica, 4, e nella Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n° 302/1998, redatta dal Notaio Antonio Trotta, con studio in Via Spallanzani, 5, Pavia, **si attesta** che, gli immobili sopra descritti hanno formato, nel ventennio, le seguenti formalità pregiudizievoli in capo a XXX:

- **a) Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX ai numeri XXX per £. 220.000.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo per £. 110.000.000 a favore di XXX, e contro XXX;
- **b) Ipoteca volontaria** derivante da mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo il XXX ai numeri XXX per €. 110.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 55.000,00 a favore di XXX, e contro XXX;

- **c) Ipoteca in rinnovazione** (dell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX al numero di registro particolare XXX iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX, ai numeri XXX, per €. 113.620,52, a favore di XXX;
- **d) Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo in data XXX, ai numeri XXX, a favore di XXX e contro XXX.
- **e) Trascrizione n° 17952/13399** del 21.10.2021 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 27.09.2021, numero di repertorio 1952 Ufficiale Giudiziario Cod. Fisc. 80005050515 sede di Arezzo (AR), a favore di XXX (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1). Contro XXX (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

Quesito n° 7

Descrizione degli immobili.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così composti:

- **a)** Comune di Marciano della Chiana, Via XXX, Foglio 11 – Part. 368, Sub. 1, **UNITA' ABITATIVA**, posta a piano rialzato dalla quota del marciapiede di circa cm. 30, composta da: vano soggiorno con caminetto collegato da ampia apertura ad arco in mattoni a faccia vista al vano tinello, il quale è comunicante con angolo cottura tramite un altro arco in mattoni a faccia vista; dal locale tinello si accede al disimpegno della zona notte, la quale è costituita da due ampie camere da letto con superfici da matrimoniali, da un locale ripostiglio e da un ampio servizio igienico. Le finiture interne sono di buona fattura, in quanto vi è un pavimento in cotto, infissi e porte in legno di castagno, persiane in alluminio, tinteggiature interne con filetto. Completa l'unità abitativa un importante terrazzamento, dal quale si accede all'abitazione, che occupa circa metà del prospetto sud ed est del fabbricato per una profondità di ml. 3,00. Tale opera, **che non risulta autorizzata**, contribuisce, a parere del sottoscritto, a migliorare l'estetica generale del fabbricato, in quanto pavimentata con cotto da esterni e arricchita da colonne in mattoni con soprastante pietra serena per sostenere la ringhiera. Le strutture portanti verticali dell'abitazione sembrano in muratura, con la presenza di un pilastro centrale in cemento armato, mentre le orizzontali sono in latero cemento. **Lo stato conservativo dell'immobile è critico dal punto di vista strutturale, nonostante che le opere di ristrutturazione su di esso eseguite abbiano poco più di 20 anni.** Nell'immobile sono presenti importanti tracce di umidità di risalita lungo i prospetti e diffuse fessurazioni sia all'esterno, in alcuni casi proprio dei distacchi tra solaio e muratura, sia all'interno. La presenza di tali fenomeni e la mancanza di tinteggiatura esterna caratterizzano fortemente in maniera negativa l'unità abitativa, soprattutto al suo interno, dove ogni ambiente presenta lesioni diffuse negli elementi verticali e orizzontali. La presenza di umidità e di questo tipo di fessurazioni è dovuta, a parere del sottoscritto, ad una cattiva esecuzione delle opere strutturali, sia a livello fondale che verticale. **La superficie netta abitabile rilevata è di Mq. 103,41 e del terrazzamento Mq. 43,67.**
- **b)** Comune di Marciano della Chiana, Via XXX, Foglio 11 – Part. 368, Sub. 2, Catastalmente classificato C/6 – Classe 2, Mq.41,00, in realtà **PICCOLA UNITA' ABITATIVA** indipendente, su di un solo piano fuori terra, composta da: ampio locale ad uso cucina/soggiorno, dal quale si accede ad un vano camera, a un antibagno ad uso lavanderia e al bagno. Le finiture interne sono di buona fattura, in quanto vi è un pavimento in monocottura, infissi e porte in legno di castagno, zanzariere e tinteggiatura di buona fattura. Il solaio di copertura è in struttura portante di legno, con pianellato, così come le gronde e il grondino; le aperture esterne hanno davanzali in pietra e riquadrature in mattoni a faccia vista; i prospetti non sono tinteggiati. L'unità abitativa è contornata da un ampio marciapiede rialzato da terra di circa cm. 30. Le condizioni manutentive sono buone e le finiture esterne presenti nelle finestre rendono la struttura di piacevole aspetto. **La superficie netta abitabile rilevata è di Mq. 40,00.**

- **c)** Comune di Marciano della Chiana, Via XXX, Foglio 11 – Part. 368, Sub. 3, Catastalmente classificato Corte Comune ai Sub. 1 e Sub. 2, di circa Mq. 1.480,00. Si tratta dell'ampio resede, ad uso giardino e parcheggio, a disposizione degli immobili sopra descritti. Alla corte si accede da Via XXX attraverso la Part. 516 del Foglio 11 del Comune di Marciano della Chiana, sempre di proprietà del XXX. Il resede ha andamento pianeggiante e ben tenuto, per cui contribuisce a valorizzare gli immobili in esso presenti.
- **d) Volume privo di autorizzazioni**, vedere allegato 4/b2 e allegato 4/b3, ubicato all'interno della Part. 368, Foglio 11 del Comune di Marciano della Chiana. La struttura è stata realizzata senza nessun titolo edilizio e per le sue caratteristiche strutturali e dimensionali può avere una destinazione d'uso di vano accessorio o tecnico. Al suo interno vi è impianto elettrico e idrico. Le finiture sono spartane con intonaco grezzo alle pareti e pavimento in cemento. La copertura è del tipo piano con soprastante strato di terra, per cui è da intendersi interrato su tre lati.
- **e) Terreno agricolo**, prospiciente il prospetto est dell'abitazione, descritto in Catasto Terreni al Fog. 11 del Comune di Marciano della Chiana (AR), Particella 515, di Mq. 330,00. Si tratta di appezzamento di terreno, derivante da frazionamento del 09.12.2008, Pratica n° AR0328857, ubicato tra il fabbricato ad uso abitativo e Via XXX, **utilizzato come giardino privato**. Il terreno contribuisce a valorizzare il fabbricato in quanto al suo interno sono presenti essenze autoctone ornamentali e piante di ulivo;
- **d) Terreno agricolo**, posto lungo il lato sud e parte del lato est dell'area di pertinenza dei fabbricati, descritto in Catasto Terreni al Fog. 11 del Comune di Marciano della Chiana (AR), Particella 516, di Mq. 1.525,00. Si tratta di appezzamento di terreno, derivante da frazionamento del 09.12.2008, Pratica n° AR0328857, nel quale si trova la strada di accesso alla proprietà del XXX da Via XXX. Nell'appezzamento, classificato come vigneto, vi è, in realtà, un uliveto con circa 50 piante in età produttiva.
- Il Sig. XXX non risulta, dalla documentazione in mio possesso e dalle verifiche effettuate, titolare di beni comuni non pignorati a servizio dei beni pignorati.

Quesito n° 16

A parere del sottoscritto i beni immobili oggetto di pignoramento devono costituire un unico lotto.

Pur essendo i beni oggetto di pignoramento catastalmente distinti in subalterni e con propria autonomia funzionale, la vendita in due lotti, probabilmente costituiti da:

- 1) dall'abitazione (**Sub. 1**), da parte dell'area a comune circa Mq. 935,00 (**Sub 3**), dal terreno descritto al Catasto Fog. 11 – part. 515 e con parte del terreno descritto al Fog. 11, Part. 516, circa Mq. 240 (vedere Allegato 6);
- 2) dal garage (**Sub. 2**), dal volume abusivo sanato, da parte dell'area a comune circa Mq. 490,00 (**Sub 3**), e dalla restante parte del terreno descritto al Fog. 11, Part. 516, circa Mq. 1.285,00.

Pur essendo i lotti così formati dotati di una loro autonomia funzionale, la vendita dei beni immobili pignorati in modo separato, a parere del sottoscritto, recherebbe pregiudizio al valore commerciale dell'intero compendio.

La costituzione di due lotti distinti presuppone la necessità di frazionare sia l'attuale corte comune (al catasto distinta in **Sub. 3**), di pertinenza dell'abitazione e del garage, in modo da rendere indipendenti le nuove consistenze immobiliari formatesi e sia la Particella 516. Si dà atto che tale operazione

catastale dovrebbe prevedere la creazione di una seconda strada di accesso, oltre a quella esistente, al compendio immobiliare da Via XXX, oppure un utilizzo comune di quella attuale.

La creazione di due lotti distinti catastalmente trova, a parere del sottoscritto, la motivazione di potere procedere alla sola vendita dell'immobile con la presenza di modeste difformità urbanistiche facilmente sanabili. Tale immobile è descritto in Catasto Urbano del Comune di Marciano della Chiana al Foglio 11 – Part. 368 – Sub. 1 – ABITAZIONE, così da renderlo indipendente dall'altro con importanti irregolarità urbanistiche, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Marciano della Chiana al Foglio 11 – Part. 368, Sub. 2 – GARAGE. Le suddette irregolarità urbanistiche comportano un lungo iter burocratico e importanti opere edili.

Si dà atto che la vendita in due lotti distinti, con le attuali destinazioni d'uso catastali, ha una difficile commercializzazione e tale suddivisione in lotti distinti è anche possibile senza l'esecuzione del frazionamento dell'area comune (Sub 1), in quanto gli immobili, oggetto del R.G.E. n° 155/21+185/2021, hanno già una loro identificazione catastale distinta (Sub 1 abitazione; Sub 2 garage).

Quesito n° 17

Determinazione del valore degli immobili oggetto di R.G.E. n° 155/21+185/2021.

Il criterio di stima più adeguato, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di R.G.E. n° 155/21+185/2021, si ritiene possa essere quello sintetico comparativo. Tale criterio prevede la comparazione dei beni con altri simili venduti o offerti nel mercato immobiliare. I valori commerciali individuati dal libero mercato verranno comparati con quelli prelevati dalla banca dati dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. I valori così individuati saranno riparametrati secondo le particolarità dei beni oggetto di stima quali: ubicazione, stato di conservazione, finiture, presenza dell'aria scoperta esclusiva, vicinanza alle infrastrutture e servizi. Nel valore di stima si sono considerati i beni immobili sanati dal punto di vista urbanistico, come descritto al Quesito n° 9, e gli eventuali costi per la regolarizzazione e/o completamento della documentazione mancante.

Valore commerciale determinato considerando la superficie lorda e il 30% dell'area di pertinenza;

| Tipologia e descrizione catastale | Stato | Valore commerciale €/mq. | Superficie Commerciale mq. | Valore €. |
|-----------------------------------|------------------------------|--|----------------------------|------------|
| Fog. 11 – Part.368 | | | | |
| Abitazione (Sub.1) | Discreto | 1.100,00 | Mq. 130,00 | 143.000,00 |
| Garage (Sub. 2) | Buono | 800,00 | Mq. 49,20 | 39.360,00 |
| Seminterrato | Buono | 400,00 | Mq. 26,00 | 10.400,00 |
| Corte Com. (Sub.3) | Buono | 70,00 | Mq.1480 x 30%= Mq. 444,00 | 31.080,00 |
| Fog. 11 – Part. 515 | Mq. 330,00 | A corpo | Mq. 330,00 | 10.000,00 |
| Fog. 11 – Part. 516 | Mq. 1.525,00 N° 50 piante | € 200/pianta Riportato a Mq. € 6,55 | Mq. 1.525,00 | 10.000,00 |

Valore commerciale determinato €. 243.840,00

Abbattimento forfettario (stabilito dal Giudice) pari al 15% €. 36.576,00

Valore totale stimato €. 207.264,00

Decurtazione per spese stimate per la regolarizzazione immobili €. 12.000,00

VALORE IMMOBILI €. 195.264,00

L'eventuale suddivisione dei beni immobili secondo la loro identificazione catastale riduce la valutazione commerciale sopra riportata di circa il 15% e più precisamente:

LOTTO 1

| | | |
|--|-----------------------------|----------------------|
| Abitazione (Fog. 11 – Part. 368 – Sub. 1) | Mq. 130,00 x €. 935,00 = €. | 121.550,00 |
| Corte comune al 50% | Mq. 222,00 x €. 59,50 = €. | 13.209,00 |
| Terreno Part. 515 | | = €. 10.000,00 |
| Parte Part. 516 – Mq. 240 | Mq. 240,00 x €. 6,55 = €. | 1.572,00 |
| TOTALE LOTTO 1 | | €. 146.331,00 |
| Abbattimento forfettario (stabilito dal Giudice) pari al 15% | | €. 21.949,65 |
| Decurtazione per spese stimate per la regolarizzazione immobili | | €. 2.900,00 |
| VALORE LOTTO 1 | | €. 121.481,35 |

LOTTO 2

| | | |
|--|-----------------------------|---------------------|
| Garage e seminterrato (Fog. 11 – Part. 368 – Sub. 2) | Mq. 49,20 x €. 680,00 = €. | 33.456,00 |
| | Mq. 26,00 x €. 340,00 = €. | 8.840,00 |
| Corte comune al 50% | Mq. 222,00 x €. 59,50 = €. | 13.209,00 |
| Parte Part. 516 | Mq. 1.285,00 x €. 6,55 = €. | 8.416,75 |
| TOTALE LOTTO 2 | | €. 63.921,75 |
| Abbattimento forfettario (stabilito dal Giudice) pari al 15% | | €. 9.588,26 |
| Decurtazione per spese stimate per la regolarizzazione immobili | | €. 9.000,00 |
| VALORE LOTTO 2 | | €. 45.333,49 |

Totale valore degli immobili divisi in lotti:

| | |
|----------------------|----------------------|
| Lotto 1 | €. 121.481,35 |
| Lotto 2 | €. 45.333,49 |
| Valore totale | €. 166.814,84 |

Il compendio immobiliare oggetto di R.G.E. n°155/21+185/21, come risulta dai valori sopra riportati, subisce una significativa decurtazione del valore commerciale se suddiviso e venduto in n° 2 LOTTI. La suddivisione in due lotti potrebbe prevedere anche il frazionamento dell'area a comune, attualmente descritta in Catasto Urbano al Foglio 11, Part.a 368, Sub. 3. L'operazione di frazionamento dell'area a comune determina dei costi che si possono quantificare in un massimo di €.1.800,00, che vanno a gravare ulteriormente nelle spese sopra elencate per rendere i beni vendibili. Il frazionamento dell'area a comune potrebbe determinare solo una leggera maggiorazione del valore dei due lotti in quanto la suddivisione crea due aree di pertinenza con elementi di criticità, vedere *Allegato 6*.

Il valore dei due lotti che si andranno a formare, considerando le eventuali spese da sostenere per la loro costituzione, si possono confermare quelli sopra riportati.

Questo è quanto da ritenersi, a parere del sottoscritto, oggetto di integrazione alla relazione già depositata.

L'esperto incaricato
Arch. Marco Vagnoni



STUDIO VAGNONI

Il Colle 1 52035 MONTERCHI(AR) – 057570661 – 3357019142 – studio_vagnoni@libero.it – marco.vagnoni@archiworldpec.it

MARCO VAGNONI
ARCHITETTO

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI:

- Allegato n° 1 –** Visura catastale aggiornata al 15.06.2022 degli immobili;
– Copia certificato notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n° 302/98;
Copia atto di pignoramento;
Copia nota di trascrizione;
- Allegato n° 4 –** Planimetria generale dei beni immobili, con indicazione delle fasi temporali;
- Allegato n° 6 –** PLANIMETRIA GENERALE DEGLI IMMOBILI,
con risoluzione delle difformità urbanistiche,
PLANIMETRIA GENERALE DEGLI IMMOBILI
Con suddivisione in lotti;
-

L'esperto incaricato:

Arch. Marco Vagnoni



[Handwritten signature in blue ink]