

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Fallimento 40-1/2013 L.F.
PA. GALVANOTECNICA di

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Con la presente, il sottoscritto Miki Milaneschi Geom., ricevuto incarico dal Dott. Puddu Alessandro, quale curatore fallimentare della procedura n. 40-1/2013, di redigere una relazione tecnica di stima con verifica degli immobili beni personali del titolare della ditta fallita, avendo provveduto ad affettuare sopralluogo, indagini urbanistiche e catastali ed ispezioni ipotecarie può asserire che gli immobili interessati possono essere ritenuti un unico lotto, come di seguito meglio Individuato:

- 1) Porzione immobiliare di civile abitazione facente parte di un fabbricato bifamiliare posto nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR), catastalmente censita :
C.F. - Foglio 44 - Particella 465 - subalteno 4 - Cat. A/3
- 2) Porzione immobiliare di civile abitazione facente parte di un fabbricato bifamiliare posto nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR), catastalmente censita :
C.F. - Foglio 44 - Particella 465 - subalteno 6 - Cat. A/3
- 3) Porzione immobiliare adibita a garage posta in aderenza ad un fabbricato bifamiliare posto nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR), catastalmente censita :
C.F. - Foglio 44 - Particella 465 - subalteno 7 - Cat. C/6

Immobili intestati a:

- nato a CASTIGLION FIORENTINO il 08/12/1964
{ Proprietà per 1/2
- nata a CASTIGLION FIORENTINO il 27/12/1970
{ Proprietà per 1/2

PREMESSA

Trattando di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato residenziale progettato, edificato e modificato, in funzione di una conduzione di tipo familiare, si ritiene che debba essere considerato un Lotto Unico. Una sua divisione in più lotti, proprio per la sua natura, porterebbe ad un deprezzamento globale dell'intera proprietà.

Nel **“CAPITOLO 1”** saranno riportati gli esiti delle indagini svolte mediante ispezioni ipotecarie, ricerche catastali ed urbanistiche e quant'altro necessario ad una migliore individuazione e descrizione della compendio immobiliare.

Nel **“CAPITOLO 2”** verranno invece espressi i valori di mercato delle singole porzioni immobiliari, necessarie all'individuazione del giudizio di stima dell'intero compendio e nello specifico della quota parte del Sig. pari ad 1/2 della proprietà.

CAPITOLO 1

1.1 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (Vedi Allegato 3)

A seguito di indagine svolta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo è stato possibile riscontrare i seguenti gravami pregiudizievole:

1.1.1- IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Reg. Generale 415 Reg. Particolare n. 25 - Presentazione n. 8 del 14/01/2015

Atto giudiziario - Tribunale di Arezzo - del 17/10/2014 Repertorio n. 2860

TOTALE : € 50.000,00

CAPITALE : € 45.152,73

INTERESSI: € 2.423,63

SPESE: € 2.423,63

FAVORE : **BANCA C.R. FIRENZE SPA** con Sede in FIRENZE

C.F.: 04385190485

- Relativamente all'**Unità Negoziale 1**

per il diritto di **proprietà per la quota di 1/1**

CONTRO : nato a Castiglion Fiorentino il 31/07/1935

C.F.:

- Relativamente all'**Unità Negoziale 1**

per il diritto di **proprietà per la quota di 1/1**

GRAVA: **Unità negoziale 1:**

- Immobile 1 : C319 - CASTIGLION FIORENTINO (AR)

Foglio 44 Particella 465 Subalterno 4

A3 – abitazione di tipo economico

- Immobile 2 : C319 - CASTIGLION FIORENTINO (AR)

Foglio 44 Particella 465 Subalterno 6

A3 – abitazione di tipo economico

- Immobile 3 : C319 - CASTIGLION FIORENTINO (AR)

Foglio 44 Particella 465 Subalterno 7

C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimessa

1.1.2- ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Reg. Generale 9545 Reg. Particolare n. 7087 - Presentazione n. 2 del 17/07/2015

Atto giudiziario – Ufficiale Giudiziario - del 02/07/2015 Repertorio n. 3396

FAVORE : BANCA C.R. FIRENZE SPA con Sede in FIRENZE

C.F.: 04385190485

- Relativamente all'**Unità Negoziale 1**

per il diritto di **proprietà per la quota di 1/1**

CONTRO : nato a Castiglion Fiorentino il 31/07/1935

C.F.:

- Relativamente all'**Unità Negoziale 1**

per il diritto di **proprietà per la quota di 1/1**

GRAVA: *Unita negoziale 1:*

- Immobile 1 : C319 - CASTIGLION FIORENTINO (AR)

Foglio 44 Particella 465 Subalterno 4

A3 – abitazione di tipo economico

- Immobile 2 : C319 - CASTIGLION FIORENTINO (AR)

Foglio 44 Particella 465 Subalterno 6

A3 – abitazione di tipo economico

- Immobile 3 : C319 - CASTIGLION FIORENTINO (AR)

Foglio 44 Particella 465 Subalterno 7

C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

1.1.3- ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Reg. Generale 10721 Reg. Particolare n. 8252 - Presentazione n.25 del 21/06/2023

Atto giudiziario – Tribunale di Arezzo - del 29/04/2013 Repertorio n. 40/2013

FAVORE : **MASSA CREDITORI AL FALLIMENTO PA. GALVANOTECNICA DI**

- Relativamente all'**Unità Negoziale 1**
per il diritto di **proprietà per la quota di 1/2**

CONTRO : nato a Castiglion Fiorentino il 08/12/1964

C.F.:

- Relativamente all'**Unità Negoziale 1**
per il diritto di **proprietà per la quota di 1/2**

GRAVA: **Unita negoziale 1:**

- Immobile 1 : C319 - CASTIGLION FIORENTINO (AR)
Foglio 44 Particella 465 Subalterno 4
A3 – abitazione di tipo economico
- Immobile 2 : C319 - CASTIGLION FIORENTINO (AR)
Foglio 44 Particella 465 Subalterno 6
A3 – abitazione di tipo economico
- Immobile 3 : C319 - CASTIGLION FIORENTINO (AR)
Foglio 44 Particella 465 Subalterno 7
C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

ULTERIORI INFORMAZIONI:

PQM letti gli art. 1,5,6,16 L.F. dichiara il fallimento di titolare dell'impresa
individuale PA GALVANOTECNICA con sede in Castiglion Fiorentino Via Piano n. 40

1.2 - PROVENIENZA

Il compendio immobiliare sopra descritto, è pervenuto al Sig. **in proprietà** per la quota di 1/2 a seguito di Denuncia di Successione del padre Sig. deceduto in data 07/02/2022, depositata in data 10/02/2022 con Repertorio n. 44744/88888/22, trascritta presso la Conservatoria di Arezzo in data 18/02/2022 Presentazione n. 30 Reg. Genarale 2571 Reg. Particolare n. 1904. A maggior dettaglio si allega Ispezione ipotecaria relativa alla citata Denuncia di Successione (Vedi Allegato 4).

1.3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL FABBRICATO

L'area su cui sorge il fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione, posta in Via del Palazzuolo a Castiglion Fiorentino, ricade in zona **TV** **“Tessuti compatti di villini ed edifici unifamiliari”** del Regolamento Urbanistico Vigente, mentre una piccola porzione di resede tra il retro del fabbricato ed il confine Sud insiste in zona **VPb “Verde Pubblico Attrezzato. (Fig. 1)**

La zona **“TV”** è normata dall'art. 48 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente, del quale se ne riporta un estratto ai fine dell'individuazione degli interventi ammessi:

art.48 TV - Tessuti compatti di villini ed edifici unifamiliari

Sono costituiti da brani di tessuto edificato caratterizzati da una monofunzionalità in senso residenziale, dove il villino ovvero l'abitazione unifamiliare rappresenta il tipo edilizio prevalente.

Si tratta di unità edilizie “autonome” dotate generalmente di ampi giardini privati e/o spazi pertinenziali, che definiscono un tessuto di fatto puntuale e compatto.

Sono individuati nell'ambito delle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico con la sigla “TV” ed assimilate a zone “B”, ai sensi e per effetto del D.M. 1444/68, e ss.mm.ii.

interventi ammessi

Sui tessuti di cui al presente articolo sono consentiti interventi di

- manutenzione ordinaria;*
- manutenzione straordinaria;*
- restauro e risanamento conservativo;*
- ristrutturazione edilizia conservativa;*
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;*
- sostituzione edilizia dei manufatti incongrui purché legittimamente realizzati;*
- “interventi straordinari di ampliamento”, di cui alla L.R. Toscana n. 24/2009, e ss.mm.ii., nel rispetto dei requisiti e delle condizioni di cui all'art. 7 delle presenti NTA.*
- interventi pertinenziali.*

Per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa dovrà essere assicurato il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Rc max: 50%

Ros max: 60%

Superficie permeabile di pertinenza non inferiore al 30%;

e. altezza massima 2 piani e comunque non superiore a 7,5 m.

Per i tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente comma, gli interventi di seguito riportati:

- realizzazione di cantine, volumi tecnici e vani interrati adibiti ad autorimesse pertinenziali, nel rispetto del Ros max;

Per interventi eccedenti la "ristrutturazione edilizia conservativa", occorre che venga specificamente

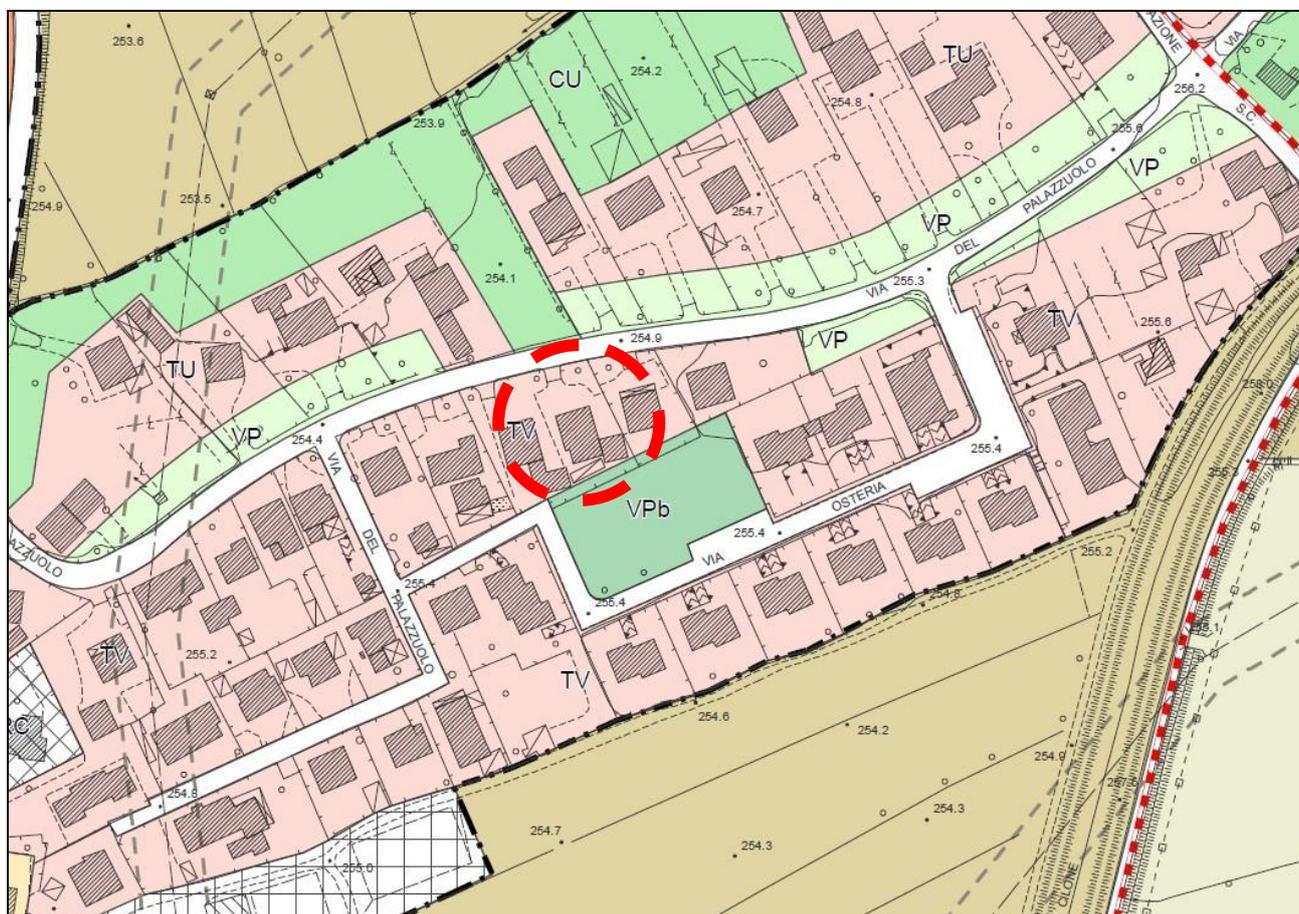
verificata la non interferenza rispetto a fasce di rispetto delle infrastrutture e dei corsi d'acqua, allegando alla documentazione estratto cartografico della tavola di riferimento, nonché il rispetto delle disposizioni in materia di salvaguardia dal rischio idrogeologico, segnatamente la fattibilità idraulica attribuita all'area d'intervento.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti verso le seguenti categorie:

a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi, con esclusione delle attività artigianali compatibili con la residenza;

b. commerciale relativo a medie strutture di vendita;

c. commerciale della grande distribuzione.

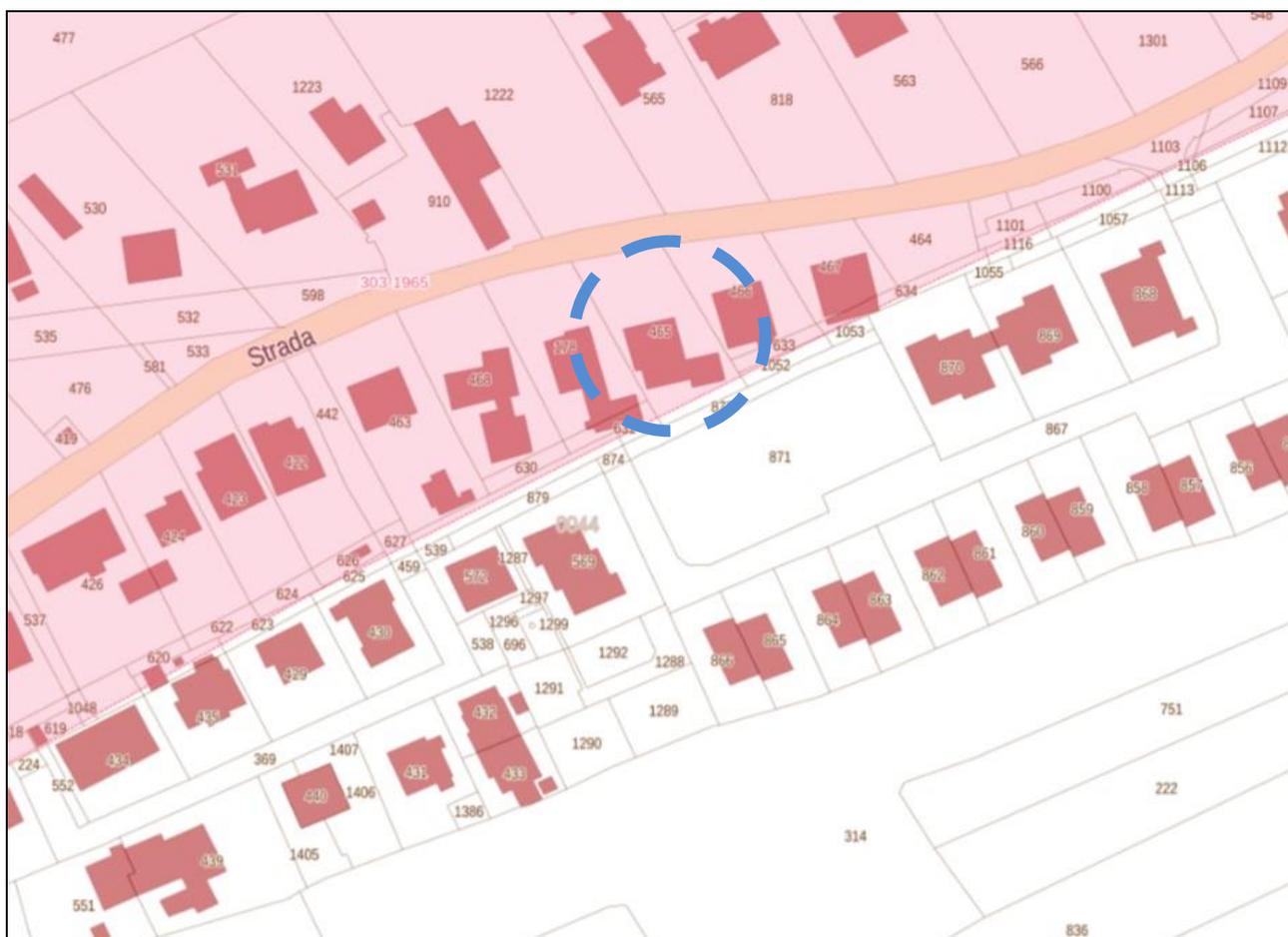


(Fig. 1) - Estratto Tavola C01b del R.U.

Il fabbricato in oggetto inoltre ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui art. 136 D.Lgs. 42/2004. **(Fig.2)**

Vincolo istituito con D.M.29/10/1965 – G.U. 303 del 1965.

“Zona panoramica sita nel comune di Castiglion Fiorentino. La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, con la sua rocca, i resti delle antiche mura, le caratteristiche case rappresentanti tipici esempi di architettura del contado paesano, la campagna circostante, in cui gli olivi e le culture cingono e inquadrano l’antico borgo, costituisce un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale”



(Fig. 2) - Estratto Catografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

1.4 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della presente relazione sono porzione immobiliare facenti parte di un fabbricato di civile abitazione, sito in Via del Palazzuolo, in una zona residenziale con fabbricati mono/bifamiliari, posta a valle del centro storico di Castiglion Fiorentino (Ar).

L'immobile con sviluppo su due piani è composto da tre unità, di cui un garage, un appartamento a piano terra ed un appartamento al piano primo.

L'unità hanno accesso indipendente da resese a comune. Al piano primo sia accede tramite scala esterna con sbarco su terrazza a sbalzo.

Il fabbricato con struttura portante in muratura, è stato realizzato alla fine degli anni '60 e successivamente ampliato sul retro (lato sud) alla fine degli anni '70.

In origine l'edificio è stato concepito come unica abitazione civile con sviluppo al piano primo ed accessori al piano terra. Poi nell'anno 1988 per esigenze familiari è stata trasformata parte del piano terra in abitazione, mediante cambio d'uso dei locali accessori. Infine nell'anno 2002 dovendo creare un nuova volumetria da destinare a garage, è stato realizzato un manufatto, parzialmente in aderenza all'edificio esistente nella porzione sud-est del lotto.

Il fabbricato esternamente si presenta intonacato e tinteggiato, con lattonerie in rame e manto di copertura in latezio.

Gli infissi esterni sono in legno risalenti al tempo di edificazione con oscuramenti costituiti da avvolgibili in materiale plastico.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione generale, ad esclusione della copertura risalente all'epoca di realizzazione dell'edificio, priva di impermeabilizzazione. Non si rilevano danni particolari da infiltrazioni, ma vista l'epoca di realizzazione è consigliabile attuare un'intervento di manutenzione straordinaria per ripristino del manto con posa di impermeabilizzazione ed eventuale inserimento di coibentazione.

Nello specifico le porzioni immobiliari risultano così composte:

GARAGE (Sub. 7)

L'unità ad uso garage è costituita da un manufatto con sviluppo al piano terra con ampio accesso carrabile, costituito da un unico locale comunicante, mediante passaggio pedonale con la cantina dell'appartamento di piano terra. La superficie utile del locale è pari a 40,00 (dichiarati urbanisticamente e catastalmente 36,00 mq). Il locale risulta intonacato e tinteggiato con pavimento in calcestruzzo e completo di impianto elettrico.

APPARTAMENTO PIANO TERRA (Sub. 6)

L'unità adibita a civile abitazione con sviluppo al piano terra, ha accesso dal resede sul fronte del fabbricato ed è costituita da zona giorno composta da soggiorno, cucina pranzo e disimpegno per il collegamento con la zona notte dove trovano un bagno, due camere ed un W.c..

Dal disimpegno della zona notte si accede poi ad un locale tecnico/magazzino ed a un locale cantina comunicante con il garage. Tale abitazione ha una superficie utile pari a 99,00 mq oltre ad una superficie non residenziale (cantina e magazzino) pari a 27,90 mq.

L'unità risulta completa di impianto elettrico, idrico e termico con caldaia a gas metano posta nel Locale Tecnico/magazzino, la quale alimenta anche l'impianto dell'appartamento di piano primo. Le finiture, tra cui pavimenti, rivestimenti, sanitari dei bagni ed infissi interni risalgono all'epoca di realizzazione della porzione immobiliare (trasformazioni locali piano terra anno 1988).

Nel complesso l'unità risulta in buono stato di manutenzione generale.

APPARTAMENTO PIANO PRIMO (Sub. 4)

L'unità adibita a civile abitazione con sviluppo al piano primo, ha accesso tramite scala esterna che si diparte dal resede sul fronte del fabbricato ed è costituita da zona giorno composta da cucina pranzo, soggiorno e disimpegno per il collegamento con la zona notte dove trovano un bagno, tre camere ed un ripostiglio, attraverso il quale si accede ad un W.c., il tutto con superficie utile pari a 128,00 mq oltre a terrazza a sbalzo pari a 7,20 mq.

L'unità risulta completa di impianto elettrico, idrico e termico con caldaia a gas metano posta nel Locale Tecnico/magazzino dell'unità posta a piano terra, la quale alimenta anche l'impianto dell'appartamento sottostante. Le finiture, tra cui pavimenti, rivestimenti, sanitari dei bagni ed infissi interni risalgono all'epoca di realizzazione della porzione immobiliare (costruzione anno 1968 ed ampliamento 1978).

Nel complesso l'unità risulta in buono stato di manutenzione generale, ad esclusione del wc dove risultano necessari interventi di manutenzione ordinaria per presenza di fenomeni di condensa su pareti e soffitti.

(Vedi documentazione fotografica relativa agli immobili - Allegato 5)

1.5 – TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' URBANISTICA

Relativamente all'immobile di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sono stati reperiti i seguenti titoli abilitati:

- 1) Concessione Edilizia n. 244 del 02/11/1966 intestata a _____ per costruzione di un fabbricato di civile abitazione.
- 2) Concessione Edilizia n. 133 del 16/12/1978 intestata a _____ per ampliamento di un fabbricato di civile abitazione.
- 3) Concessione Edilizia n. 111 del 27/05/1988 intestata a _____ per trasformazione ad appartamento di porzione a piano terra di fabbricato civile.
- 4) Concessione Edilizia n. 115 del 05/06/2002 intestata a _____ per realizzazione di garage in ampliamento di fabbricato civile con sistemazione esterne per accesso carrabile e recinzione.
- 5) D.I.A. prot. n. 12383 del 03/08/2007 intestata a _____ per opere costituite da rifacimento pavimentazione zona accesso carrabile interno proprietà.

Successivamente non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi relativi alle unità immobiliari in oggetto.

Premesso tutto ciò, previo soprallugo, sono state riscontrate alcune difformità interne ed esterne tra gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi rilasciati e lo stato dei luoghi, come di seguito meglio descritte.

GARAGE:

- Modifica prospettica sul fronte principale, dove in destra al grande accesso carrabile è presente una mazzetta in muratura.
- Diverso posizionamento della porzione di tamponamento in corrispondenza del passaggio pedonale verso l'esterno, nella porzione sud-ovest del manufatto. Il tamponamento risulta posto in allineamento con la struttura portante del manufatto realizzato con giunto tencico rispetto al fabbricato originario. Tale modifica può comportare una piccola riduzione di volume.

APPARTAMENTO PIANO TERRA SUB. 6:

- Diversa conformazione del divisorio tra angolo cottura e locale pranzo;
- Modifiche interne per realizzazione di separazioni all'interno del disimpegno tra zona notte e locali cantina/wc;
- Diverso posizionamento delle aperture per accesso a bagno e camere (probabile errore di rappresentazione grafica)
- Diverso posizionamento sulla muratura della finestra del Wc. (probabile errore di rappresentazione grafica)

APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB. 4:

- Diversa conformazione del divisorio tra angolo cottura e locale pranzo;
- Modifiche interne per realizzazione di separazione nel disimpegno tra zona giorno e zona notte;
- Realizzazione di un servizio igienico all'interno di una camera, con trasformazione della porzione residua in ripostiglio;
- Realizzazione di un apertura sulla muratura portante del prospetto sud per aerazione ed illuminazione del suddetto servizio igienico;
- Diverso posizionamento delle aperture per accesso a bagno e camere (probabile errore di rappresentazione grafica)
- Tamponamento della finestra del locale pranzo con variazione su prospetto ovest.
- Errata rappresentazione su prospetto est di una finestra, non presente sulla planimetria e nella realtà dello stato dei luoghi.

Oltre ha quanto rilevato nelle singole porzioni immobiliari, in difformità ai progetti depositati ed approvati, sono presenti nello stato dei luoghi due canne fumarie, una nella facciata ovest e una nella facciata sud, con relativo comignolo in copertura.

Inoltre sul retro del fabbricato sono presenti alcune strutture pertinenziali, prive di autorizzazione e con distanza ridotta dai confini. Tali manufatti presentano una struttura leggera in legno e metallo, in parte tamponate ed in parte a tettoia con copertura costituita da pannelli "Sandwich". Infine sul retro del garage trovano un forno in muratura.

Premesso tutto ciò, tenuto conto che il fabbricato insiste in una zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, per la regolarizzazione delle difformità sopra riscontrate, ad esclusione delle strutture pertinenziali sul retro, per le quali possiamo prevedere il solo smontaggio, sarà necessario il deposito presso il Comune di Castiglion Fiorentino di un'istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 dell' L.R. 65/2014, previo rilascio di parere della Soprintendenza per i beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici di Arezzo, per l'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs 42/2004.

Tali procedure prevedono sanzioni amministrative a titolo edilizio pari a minimo € 1.000,00 per ogni epoca di realizzazione delle varie difformità, tali da determinare un totale di minimo € 3.000,00, ipotizzando che le opere difformi relative al garage risalgono all'anno 2002 (realizzazione), quelle dell'appartamento di piano terra all'anno 1988 (cambio d'uso) e quelle dell'appartamento di piano primo al 1978 (ampliamento). Sono inoltre previste sanzioni relative alla Compatibilità Paesaggistica pari a € 1.000,00.

In merito alla realizzazione su muratura portante dell'apertura posta sul prospetto sud, per illuminazione ed aerazione del WC a piano primo, si ipotizza che la stessa possa essere stata realizzata contestualmente all'ampliamento del 1978 e pertanto prima della classificazione sismica del Comune di Castiglion Fiorentino avvenuta con DM 25/11/1982. In tal caso sarà necessario allegare all'Accertamento di Conformità un Certificato di Idoneità Statica redatto da tecnico abilitato. Si precisa comunque che attualmente tale opera, trattandosi di apertura su muratura portante inferiore a 0,50 mq, può essere classificata come intervento privo di rilevanza, con calcolo dell'architettura necessaria e semplice deposito dello stesso presso il Comune di Competenza.

Oltre alle suddette sanzioni, per l'elaborazione delle suddette pratiche tecniche a titolo di sanatoria, redatte da tecnico abilitato, si prevede un ulteriore costo per onorario relativo a prestazioni professionali pari a circa € 4.000,00 comprensive di diritti di segreteria comunali, Iva 22% e cassa previdenziale.

Per quanto riguarda invece le strutture pertinenziali sul retro del fabbricato, prive di autorizzazione e per le quali non risulta possibile procedere con istanza di sanatoria, tenuto conto che insistono su un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, si prevede un costo di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi, che potrà essere di circa € 3.000,00 comprensivo di IVA e costi accessori per lo smaltimento dei materiali.

1.5 – CONFORMITA' CATASTALE

Relativamente ai beni sopra citati posso attestare la conformità solo per quanto riguarda la consistenza catastale delle porzioni immobiliari, in quanto sulle planimetrie catastali delle tre unità sono presenti difformità con lo stato dei luoghi, per lo più riconducibili ad errata rappresentazione grafica.

Tali inesattezze grafiche non influiscono in modo sostanziale sulla consistenza catastale e quindi sulla relativa rendità già in atti.

L'eventuale correzione delle planimetrie in atti comporterebbe la redazione di una denuncia di variazione catastale per Esatta Rappresentazione Grafica per la quale si prevede una spesa pari ad € 900,00 compreso tributi catastali, iva ed imposte accessorie.

1.6 - POSSESSO DEL BENE

Attualmente il compendio immobiliare risulta interamente in uso al Sig.

Non presenti contratti di locazione o comodati d'uso gratuito relativi alla quota di proprietà pari 1/2 della Sig.ra .

CAPITOLO 2

2.2 - STIMA DEI BENI

Preso atto della descrizione del bene, nonché quant'altro riportato nella presente relazione, lo scrivente può procedere con la stima dei beni .

Per la determinazione del valore ci si avvale della stima comparativa, la stessa che viene adottata nelle libere contrattazioni di compravendita di immobili simili a quello in oggetto e situati nel medesimo comune.

A fronte delle considerazioni e delle valutazioni sopra esposte, dopo essermi edotto sul valore dei beni simili situati nelle vicinanze ed aver considerato tutti i comodi e gli scomodi delle porzioni immobiliari oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche planimetriche del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della posizione, del grado di finitura e dello stato di manutenzione, nonché la mancata conformità urbanistica delle porzioni immobiliari e delle spese necessarie per la loro regolarizzazione, lo scrivente può esperire la stima che segue.

2.2.1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

2.2.1.1 – Appartamento posto al piano terra (Fg. 44 particella 465 sub. 6)

Agli effetti della valutazione che farà seguito, la superficie complessiva dell'unità è di circa mq. 129,69 (centoventinove/69), ove sono considerate con coefficiente pari all'unità le superfici utili dell'abitazione, con coefficiente pari allo 0,60 la superficie utile dei locali accessori (cantina e magazzino) e con coefficiente pari allo 0,05 la superficie scoperta del resede a comune (spettanza 1/2 appartamento piano terra ed 1/2 appartamento piano primo).

- Superficie Utile abitazione	mq. 99,00 x 1,00 =	99,00 mq.
- Superficie Utile locali accessori	mq. 27,90 x 0,60 =	16,74 mq.
- Superficie resede (quota parte 1/2)	mq.279,00 x 0,05 =	13,95 mq.

Totale Superficie Convenzionale		129,69 mq.

La valutazione che può essere esperita, in riferimento ai valori medi praticati nel mercato immobiliare della zona per edifici simili, è quella basata sul parametro per unità di superficie convenzionale di €/mq 1.000,00 (diconsi euro mille//00), tale da determinare un'entità economica pari ad € 129.690,00 arrotondato ad € 130.000,00 (diconsi euro centotrentamila//00).

2.2.1.2 – Appartamento posto al piano primo (Fg. 44 particella 465 sub. 4)

Agli effetti della valutazione che farà seguito, la superficie complessiva dell'unità è di circa mq. 143,75 (centoquarantatre//75), ove sono considerate con coefficiente pari all'unità le superfici utili dell'abitazione, con coefficiente pari allo 0,25 la superficie utile della terrazza e con coefficiente pari allo 0,05 la superficie scoperta del resede a comune (spettanza 1/2 appartamento piano terra ed 1/2 appartamento piano primo).

- Superficie Utile abitazione	mq.128,00 x 1,00 =	128,00 mq.
- Superficie Utile terrazza	mq. 7,20 x 0,25 =	1,80 mq.
- Superficie resede (quota parte 1/2)	mq.279,00 x 0,05 =	13,95 mq.

Totale Superficie Convenzionale		143,75 mq.

La valutazione che può essere esperita, in riferimento ai valori medi praticati nel mercato immobiliare della zona per edifici simili, è quella basata sul parametro per unità di superficie convenzionale di €/mq 1.000,00 (diconsi euro mille//00), tale da determinare un'entità economica pari ad € 143.750,00 arrotondato ad € 144.000,00 (diconsi euro centoquarantaquattromila//00).

2.2.1.3 – Garage (Fg. 44 particella 465 sub.7)

Agli effetti della valutazione che farà seguito, la superficie complessiva dell'unità è di circa mq. 40,00 (quaranta/00), ove sono considerate con coefficiente pari all'unità le superfici del garage.

- Superficie utile garage	mq. 40,00 x 1,00 =	40,00 mq.

Totale Superficie Convenzionale		40,00 mq.

La valutazione che può essere esperita, in riferimento ai valori medi praticati nel mercato immobiliare della zona per edifici simili, è quella basata sul parametro per unità di superficie convenzionale di €/mq 550,00 (diconsi euro cinquecentocinquanta//00), tale da determinare un'entità economica pari ad € 22.000,00 (diconsi euro ventiduemila//00).

2.2.2 - CONCLUSIONI

Premesso tutto ciò, considerando che le spese minime stimate per la regolarizzazione urbanistico/catastale e per la demolizione dei manufatti non autorizzati sono pari ad € 11.900, che dovranno essere accertate e definite a seguito di rilievo di dettaglio da parte dell'eventuale tecnico incaricato per la regolarizzazione e che tale situazione può comportare una diminuzione di appetibilità nel mercato, si ritiene idoneo applicare una diminuzione forfettaria del valore stimato pari al 5%.

- VALORE STIMATO (€ 130.000,00 + 144.000,00 + € 22.000,00) = € 296.000,00
- RIDUZIONE DI VALORE FORFETTARIA (€ 296.000,00 X 5%) = € 14.800,00
- **VALORE COMPLESSIVO AL NETTO DELLA RIDUZIONE**
 € 296.000,00 – 14.800,00 = **€ 281.200,00**

Pertanto, posso esprimere che **il valore della proprietà intestata al Sig. per la quota di 1/2, è pari a € 281.200,00 / 2 = € 140.600,00 arrotondabili ad € 140.000,00 (Euro centoquarantamila//00)**

Talla li, 09/08/2023

In fede

Geom. Miki Milaneschi



Allegati:

- 1) Visure catastali
- 2) Planimetrie catastali
- 3) Ispezioni Ipotecarie relative a iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- 4) Ispezione ipotecaria relativa alla denuncia di successione - Provenienza
- 5) Documentazione fotografica immobili
- 6) Pratica edilizia C.E. 115/2002 riportante l'ultimo stato grafico (planimetrie e prospetti) depositato presso il Comune di Castiglion Fiorentino