

TRIBUNALE DI AREZZO

Esecuzione immobiliare [REDACTED]

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa. Rodinò Di Miglione Elisabetta

La sottoscritta Arch. Maria Letizia Anatrini, nata a San Giovanni Valdarno (Ar) il 02.03.1974, con Studio Tecnico ubicato in San Giovanni V.no, Via Montegrappa n. 10, cod. fisc: NTRMLT74C42H901P, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n. 712,

PREMESSO CHE

- la sottoscritta è stata nominata esperto nell'esecuzione indicata in epigrafe con decreto del 10.05.2023 del Giudice Dr.ssa Rodinò Di Miglione Elisabetta e in data 16.05.2023 ha prestato giuramento e accettato l'incarico;
- in data 14.09.2023 contestualmente con l'I.V.G. è stato effettuato il primo accesso presso parte degli immobili oggetto di pignoramento per i rilievi del caso;
- in data 09.11.2023 contestualmente con l'I.V.G. è stato effettuato il secondo accesso presso la parte restante degli immobili oggetto di pignoramento;
- che in data 15.12.2023 veniva richiesta la proroga per la consegna dell'elaborato peritale, accolta dal Giudice D.ssa Rodinò Di Miglione Elisabetta con verbale del 16.12.2023;
- la sottoscritta ha effettuato le ricerche necessarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Arezzo, e l'Ufficio Tecnico del Comune di Bibbiena.

Tutto ciò premesso il sottoscritto redige la presente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

OGGETTO: Compendio immobiliare composto da più immobili ubicati nel Comune di Bibbiena, Fraz. Soci, Via Don Lorenzo Milani n. 15 e Via Case Silli.

Quesito n° 1 – Verifica della completezza della documentazione ex. art. 567 c.p.c.

La documentazione deposita risulta completa fatta eccezione per la mancanza di individuazione nel pignoramento delle particelle 322 e 323 (ex 62-176) del foglio n. 42, che individuano la strada condominiale per l'accesso agli immobili di seguito descritti alle lettere A)-B)-C) di cui i sig.ri [REDACTED] risultano comproprietari per quote come riportato nei titoli di provenienza allegati.

Quesito n° 2 – Acquisizione ulteriore documentazione

Non essendo depositati vengono acquisiti i seguenti ulteriori documenti:

- 1) Planimetrie catastali e planimetrie allegate agli ultimi progetti approvati;
- 2) Copie integrali dei titoli di provenienza.

Quesito n°3 – Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- TRASCRIZIONE del 15/06/1984 - Registro Particolare 5975



Pubblico ufficiale notaio VITTORIO MARGARITA Repertorio 10976 del 01/06/1984 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 03/08/1993 - Registro Particolare 7280

Pubblico ufficiale notaio FRANCESCO PANE Repertorio 15670/2.090 del 29/07/1993 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 25/07/1995 - Registro Particolare 7300

Pubblico ufficiale notaio FRANCESCO PANE Repertorio 22660/3.044 del 29/07/1993 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Quesito n°4 – Accertamento di vincoli o oneri condominiali

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

Quesito n°5 – Rilievo esistenza di diritti demaniali

Non esistono diritti demaniali quali superficie o servitù pubbliche o usi civici.

Quesito n°6 – Esistenza di formalità

Esistono le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE in Arezzo del 17/06/1987 al n. 5424 di formalità - Pubblico ufficiale notaio NADIO BARBAGLI Repertorio 1593 del 04/06/1987 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO a favore del COMUNE DI BIBBIENA;
- ISCRIZIONE in Arezzo del 07/03/2017 - Registro Particolare 460, registro generale n. 3299, pubblico ufficiale notaio MARCELLO ZAZZARO, repertorio 34507/12569 del 06/03/2017, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA DI ANGIARI E STIA-CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA per complessivi € 240.000,00 a carico dei signori [REDACTED] per la quota indivisa di ½ ciascuno del diritto di usufrutto e del signor [REDACTED] per l'intero diritto di nuda proprietà, gravante sugli immobili identificati foglio 42 p.lla 257, foglio 42 p.lla 162, foglio 42 p.lla 161 e 399 sub 1 graffate;
- ISCRIZIONE del 25/09/2020 - Registro Particolare 1606 Registro Generale 12716 Pubblico ufficiale notaio TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 2442 del 25/07/2019 IPOTECA GIUDIZIALE a favore della società PONZIO SRL per complessivi € 50.000,00 a carico del signor [REDACTED] per l'intero diritto di nuda proprietà gravante sugli immobili identificati foglio 42 p.lla 257, foglio 42 p.lla 162, foglio 42 p.lla 161 e 399 sub 1 graffate;
- ISCRIZIONE del 22/07/2022 - Registro Particolare 1871, IPOTECA GIUDIZIALE a favore di BANCA DI ANGIARI E STIA-CREDITO COOPERATIVO- SOCIETA' COOPERATIVA, per complessive € 170.000,00 a carico dei signori [REDACTED] per la quota indivisa di ½ ciascuno del diritto di proprietà, gravante sugli immobili identificati foglio 42 p.lla 204, sub 1-3-4-5;
- ISCRIZIONE del 10/03/2023 - Registro Particolare 3299 Registro Generale 4281 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ATTO UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 129 del 17/01/2023 a favore di BANCA DI ANGIARI E STIA-CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA a carico dei signori [REDACTED] per la quota indivisa di ½ ciascuna del diritto di usufrutto e del signor [REDACTED] per l'intero diritto di nuda



proprietà, quanto agli immobili foglio 42 p.lla 257, foglio 42 p.lla 162, foglio 42 p.lla 161 e 399 sub 1graffate e a carico dei signori [REDACTED] per la quota indivisa di ½ ciascuno del diritto di proprietà quanto agli immobili identificati foglio 42 p.lla 204, sub 1-3-4-5.

Quesito n°7 – Descrizione immobili

A)- Trattasi di una porzione di capannone ad uso magazzino costituito da un unico locale, di proprietà del signor [REDACTED] per quanto riguarda la nuda proprietà e i signori [REDACTED], per quanto riguarda l'usufrutto; posto nel Comune di Bibbiena, Via Don Milani.

L'immobile in oggetto, è dislocato interamente al piano terreno e composto da un unico vano, circondato su tre lati da un resede esclusivo. L'accesso avviene direttamente dalla viabilità condominiale.

La superficie utile dei locali sopra citati, dedotti dagli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Bibbiena è pari a:

- **mq. 68,75**, con altezza utile di mt. 6,00;

La superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile è pari a:

| LOCALI | SUPERFICIE LORDA | RAPPORTO MERCANTILE | SUPERFICIE COMMERCIALE |
|-----------|------------------|---------------------|------------------------|
| Capannone | mq. 75,00 | 100% | mq. 75,00 |
| Resede | Mq 715,00 | 2% | mq 14,30 |
| | | | mq. 89,30 |

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri e capriate metalliche e tamponamento in parte con blocchi di muratura e pannelli sandwich, con soprastanti infissi metallici a nastro, dislocati su due lati (frontale e laterale).

L'unità immobiliare si presenta in un normale stato di manutenzione.

Confini: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo se altri.

Il bene pignorato è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena, nel seguente modo:

- foglio n° 42, particella 257, Categoria C/3, classe 5, consistenza mq 67,00, superficie catastale totale 75 mq, Rendita catastale € 211,08.

B)- Trattasi di un capannone ad uso artigianale costituito al piano terra da un ampio locale con ripostiglio e wc e sovrastante porzione di piano ammezzato, di proprietà del signor [REDACTED] per quanto riguarda la nuda proprietà e i signori [REDACTED], per quanto riguarda l'usufrutto; posto nel Comune di Bibbiena, Via Don Milani.

L'immobile in oggetto, al piano terreno, è composto da un ampio vano e due locali ad uso ripostiglio e bagno, e al piano ammezzato da due locali ad uso ufficio ed un servizio igienico, collegati da scala metallica. L'accesso avviene direttamente dalla viabilità condominiale tramite un piccolo resede di proprietà.

Al piano terreno sono presenti due aperture di collegamento con l'unità immobiliare adiacente della stessa proprietà.



La superficie utile dei locali sopra citati, dedotti dagli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Bibbiena è pari a:

- **mq. 348,00**, con altezza utile di mt. 4,30;

La superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile è pari a:

| LOCALI | SUPERFICIE LORDA | RAPPORTO MERCANTILE | SUPERFICIE COMMERCIALE |
|-----------|------------------|---------------------|------------------------|
| Capannone | mq. 377,00 | 100% | mq. 377,00 |
| Resede | Mq 35,00 | 10% | mq 3,50 |
| | | | mq. 380,50 |

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri e capriate metalliche e tamponamento in parte con blocchi di muratura e pannelli sandwich, con soprastanti infissi metallici a nastro, dislocati su due lati (frontale e laterale).

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione.

Confini: proprietà ██████████, strada di lottizzo, proprietà ██████████, salvo se altri.

Il bene pignorato è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena, nel seguente modo:

- foglio n° 42, particella 162, Categoria C/3, classe 5, consistenza mq 348,00, superficie catastale totale 377,00 mq, Rendita catastale € 1096,34.

C)- Trattasi di un capannone ad uso artigianale costituito da un unico locale con un piccolo wc, di proprietà del signor ██████████ per quanto riguarda la nuda proprietà e i signori ██████████ ██████████, per quanto riguarda l'usufrutto; posto nel Comune di Bibbiena, Via Don Milani.

L'immobile in oggetto, è composto da un ampio vano con un piccolo wc con disimpegno nella zona d'ingresso con sovrastante un locale ad uso ufficio collegato da scala in ferro con il piano terra. L'accesso avviene direttamente dalla viabilità condominiale.

All'interno dell'unità immobiliare è presente una parete a divisione del locale in due porzioni, di cui una porzione in collegamento con la porzione di fabbricato di cui al punto B).

La superficie utile dei locali sopra citati, dedotti dagli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Bibbiena è pari a:

- **mq. 242,00**, con altezza utile di mt. 4,30;

La superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile è pari a:

| LOCALI | SUPERFICIE LORDA | RAPPORTO MERCANTILE | SUPERFICIE COMMERCIALE |
|-----------|------------------|---------------------|------------------------|
| Capannone | mq. 252,00 | 100% | mq. 252,00 |
| | | | mq. 252,00 |

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri e capriate metalliche e tamponamento con blocchi di muratura, con soprastanti infissi metallici a nastro dislocati sul fronte principale.

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione.

Confini: proprietà condominiale, proprietà ██████████, proprietà ██████████ ██████████, proprietà ██████████, salvo se altri.

Il bene pignorato è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena, nel seguente modo:

- foglio n° 42, particella 161 e 399 sub. 1 graffate, Categoria C/3, classe 5, consistenza mq 255,00, superficie catastale totale 252,00 mq, Rendita catastale € 803,35.



D)- Trattasi di unità immobiliare dislocata al piano seminterrato, terra, primo e secondo di una porzione di edificio residenziale, di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED]; posto nel Comune di Bibbiena, Via Giovanni Minzoni, n. 16.

L'immobile in oggetto, al piano seminterrato è composto da un ampio vano ad uso garage, al quale si accede tramite rampa carrabile, una cantina e un disimpegno con scala di collegamento interna che porta al piano terreno; al piano terra troviamo un vano scale che porta all'abitazione al piano primo; al piano primo troviamo l'abitazione composta da: ingresso, soggiorno, cucina, studio, n. 3 camere, n. 3 bagni, due disimpegni, un ripostiglio, oltre due terrazze. Inoltre dal vano scale è possibile accedere alla soffitta posta al piano secondo, costituita da un unico ampio locale.

La superficie utile dei locali sopra citati, dedotti dagli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Bibbiena è pari a:

- Appartamento: **mq. 129,18**, con altezza utile di mt. 2,77;
- Terrazze: mq 21,60;
- Cantina: mq 26,00, con altezza utile di mt 2,40
- Soffitta mq 143,78.
- Garage mq 104,50 con altezza utile mt 2,40.

La superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile è pari a:

| LOCALI | SUPERFICIE LORDA | RAPPORTO MERCANTILE | SUPERFICIE COMMERCIALE |
|--------------|------------------|---------------------|------------------------|
| Appartamento | mq. 167,00 | 100% | mq. 167,00 |
| terrazze | mq 21,60 | 35% | mq 7,56 |
| cantina | mq 29,00 | 20% | mq 5,80 |
| soffitta | mq 175,00 | 25% | mq 43,75 |
| | | | mq. 224,11 |

| LOCALI | SUPERFICIE LORDA | RAPPORTO MERCANTILE | SUPERFICIE COMMERCIALE |
|--------|------------------|---------------------|------------------------|
| Garage | mq. 111,00 | 100% | mq. 111,00 |
| | | | mq. 111,00 |

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri e travi in c.a. con tamponamento in blocchi di muratura intonacata, tramezzi interni non portanti, infissi in legno con persiane e copertura in manto di laterizio.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

Confini: viabilità pubblica su più lati, proprietà [REDACTED], salvo se altri.

Il bene pignorato è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena, nel seguente modo:

- Appartamento: foglio n° 42, particella 204, sub. 3, Categoria A/2, classe 5, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 249,00 mq, escluso aree scoperte mq 249,00, Rendita catastale € 1003,22.
- Garage: foglio n° 42, particella 204, sub. 1, Categoria C/6, classe 2, consistenza 105 mq, superficie catastale totale 111,00 mq, Rendita catastale € 200,64.



E)- Trattasi di unità immobiliare dislocata al piano terra di una porzione di edificio residenziale, di proprietà dei signori ██████████; posto nel Comune di Bibbiena, Via Giovanni Minzoni, n. 16.

L'immobile in oggetto è dislocato interamente al piano terra ed è composto da: ampio soggiorno, cucina, n. 2 camere, n. 2 bagni, tre ripostigli disimpegno e porzione di loggiato.

La superficie utile dei locali sopra citati, dedotti dagli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Bibbiena è pari a:

- Appartamento: **mq. 115,32** con altezza media di mt. 2, 85;
- Loggiato: mq 10,36.

La superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile è pari a:

| LOCALI | SUPERFICIE LORDA | RAPPORTO MERCANTILE | SUPERFICIE COMMERCIALE |
|--------------|------------------|---------------------|------------------------|
| Appartamento | mq. 135,00 | 100% | mq. 135,00 |
| Loggiato | mq 10,36 | 35% | mq 3,60 |
| | | | mq. 138,60 |

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri e travi in c.a. con tamponamento in blocchi di muratura intonacata, tramezzi interni non portanti, infissi in legno con persiane e copertura in manto di laterizio.

Confini: viabilità pubblica su più lati, proprietà ██████████, salvo se altri.

Il bene pignorato è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena, nel seguente modo:

- Appartamento: foglio n° 42, particella 204, sub. 5, Categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 138,00 mq, escluso aree scoperte mq 135,00, Rendita catastale € 480,30.

Le unità immobiliari di cui ai punti D) e E), hanno diritto sul bene comune non censibile individuato al foglio 42, p.lla 204, sub. 4, che individua il resede circostante la porzione di fabbricato.

Quesito n°8 – Conformità descrizione contenuta nel pignoramento

Riguardo ai dati indicati nel pignoramento, si precisa che consentono l'individuazione dei beni e sono conformi alla descrizione attuale.

Quesito n°9 – Aggiornamento catastale

Al riguardo degli immobili di cui ai punti A), B), C), D) è possibile affermare che sono catastalmente conformi e corrispondono all'ultimo progetto depositato presso il comune di Bibbiena. Al riguardo dell'immobile di cui alla lettera E), è possibile affermare che catastalmente corrisponde allo stato dei luoghi, ma non corrisponde all'ultimo progetto depositato presso il comune di Bibbiena.

Quesito n°10 – Identificazione strumento urbanistico Comunale

Lo strumento urbanistico (R.U.) del Comune di Bibbiena identifica gli immobili nelle seguenti zone:

- Gli immobili di cui alle lettere A), B), C) in zona D1 (produttivo di completamento) per cui vale l'art. 22 delle N.T.A.
- Gli immobili di cui alle lettere D) e E) in zona B2.1 (insediamenti residenziali molto densi a elementi isolati) per cui vale l'art. 14 delle N.T.A.

Quesito n°11 – Conformità urbanistica

A) L'edificio è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 74/1994 dell'11.08.1994;



- Variante Concessione edilizia n. 117 del 15.09.1995;
- Variante Concessione edilizia n. 39 del 18.05.1996.
- Certificato di Agibilità n. 12 del 21.05.1996.

B) L'edificio è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia n. 30 del 24.08.1971;
- Licenza edilizia n. 58 del 27.09.1973;
- Concessione in sanatoria n. 312 del 28.01.1990.

Durante il sopralluogo dell'immobile, sono state rilevate alcune difformità rispetto ai progetti depositati presso il comune, che consistono in due aperture realizzate nelle pareti in muratura di separazione con il capannone confinante (p.lla 161 e 399, sub. 1 graffate), pertanto per rendere conforme lo stato dei luoghi, sarà necessario il ripristino tramite la chiusura di dette aperture, per la quale si stima a corpo un costo di € 2.000,00.

C) L'edificio è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia n. 30 del 24.08.1971;
- Licenza edilizia n. 58 del 27.09.1973;
- Concessione in sanatoria n. 860 del 20.05.1993.
- Licenza di Agibilità del 01.06.1993.

Durante il sopralluogo dell'immobile, sono state rilevate alcune difformità rispetto ai progetti depositati presso il comune, che consistono in due aperture realizzate nelle pareti in muratura di separazione con il capannone confinante (p.lla 162) già menzionate al punto precedente, una parete divisoria a creazione di due porzioni distinte, di cui una in comunicazione con la particella 162 tramite le aperture sopra citate e un locale ad uso ufficio delimitato da pannelli in ferro e vetro con scala in ferro sopra il locale w.c. La quantificazione della demolizione della parete, della scala in ferro e dei pannelli in ferro per il ripristino dello stato dei luoghi, soluzione più conveniente ai fini della vendita di entrambi i capannoni (p.lla 162 e p.lla 161 e 399 sub. 1, graffate), è pari a € 5000,00 a corpo.

D) L'edificio è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 46 del 1985;
- Variante Concessione edilizia n. 126 del 29.12.1988;

E) L'edificio è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 46 del 1985;
- Variante Concessione edilizia n. 126 del 29.12.1988;
- DIA prot. n. 16639 del 19.08.1997.

Durante il sopralluogo dell'immobile, sono state rilevate alcune difformità rispetto ai progetti depositati presso il comune, che consistono in piccole difformità interne (realizzazione di camino passante e sagoma diversa del ripostiglio della cucina) e destinazione d'uso diversa rispetto all'ultimo progetto depositato, che prevedeva la destinazione artigianale, mentre nella realtà l'unità è a destinazione residenziale. In questo caso dovrà essere depositata presso il comune di Bibbiena, una pratica di sanatoria (Accertamento di conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L. 65/14) per cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale; il costo complessivo per spese tecniche, sanzioni e eventuali oneri è pari ad € 5.000,00



Quesito n°12 – Stato di possesso del bene

Gli immobili di cui ai punti A), B), C) risultano nella piena disponibilità dei proprietari:

sig. [REDACTED] per quanto riguarda la nuda proprietà e signori [REDACTED] [REDACTED], per quanto riguarda l'usufrutto per il 50% ciascuno.

L'immobile di cui alla lettera D), risulta essere occupato dai signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in qualità di pieni proprietari.

L'immobile di cui alla lettera E) risulta essere occupato dalla signora [REDACTED], ex coniuge del signor [REDACTED] in virtù di sentenza del Tribunale di Arezzo del 18.10.2007 per cessazione degli effetti civili del matrimonio, nella quale viene assegnato l'immobile alla signora [REDACTED].

Quesito n°13 – Certificati allegati

Si allegano alla presente relazione i seguenti certificati degli esecutati:

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- Certificato di residenza storico;
- Certificato di stato di famiglia.

Quesito n°14 – Occupazione immobile coniuge separato

L'immobile di cui al punto E) risulta occupato dall'ex coniuge dell'esecutato, come da sentenza allegata.

Quesito n°15 – Caratteristiche Impianti elettrico, idrico, termico

- A) Il capannone risulta essere dotato esclusivamente di impianto elettrico, realizzato con canalette esterne.
 - B) Il capannone risulta essere dotato di impianto elettrico con canalette esterne, sanitario e idrico con la rete di smaltimento dei liquami collegati al collettore fognario comunale.
 - C) Il capannone risulta essere dotato di impianto elettrico con canalette esterne, sanitario e idrico con la rete di smaltimento dei liquami collegati al collettore fognario comunale.
- Gli immobili di cui alla lettera D) e E) sono dotati di impianti idrico, sanitario ed elettrico, con la rete di smaltimento dei liquami collegati al collettore fognario comunale.
- Gli impianti elettrici risultano essere completamente realizzati sottotraccia.
- Per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento risultano essere dotati di impianti termici alimentati a gas metano, con caldaie murali ed elementi radianti in ghisa e alluminio.

Nell'insieme gli impianti appaiono conformi alla normativa vigente, ma si precisa che una verifica più approfondita potrà essere demandata ad un'analisi specialistica.

Quesito n°16 – Formazione dei lotti

Si è ritenuto opportuno e conveniente la formazione dei seguenti lotti omogenei:

- Lotto 1 : immobile di cui al punto A), Foglio 42 p.lla 257.
- Lotto 2 : l'immobile di cui al punto B), Foglio 42, p.lla 162.
- Lotto 3: l'immobile di cui al punto C), Foglio 42, p.lla 161 e 399 sub 1, graffate.
- Lotto 4: gli immobili di cui ai punti D), Foglio 42, p.lla 204, subb. 1-3 e diritti al sub. 4 (resede comune).
- Lotto 5 l'immobile di cui al punto E), Foglio 42, p.lla 204 sub.5 e diritti al sub. 4 (resede comune)



Quesiti n°17-18-19-20 – Valore immobile

Tenuto conto gli immobili oggetto di stima e lo scopo per il quale viene richiesta, ho ritenuto opportuno, di dover effettuare la valutazione del valore di mercato con il metodo della "Stima Sintetica per comparazione", adottando come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, lo stesso che nella zona del comune di Bibbiena, Fraz. Soci, viene adottato per le libere contrattazioni di compravendita.

In base ai valori di mercato fonte O.M.I. Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti al 2° semestre 2023, nonché a indagine di mercato nella zona e tenuto conto delle caratteristiche sia tipologiche-costruttive che di manutenzione degli immobili oggetto di stima, applico i seguenti valori di superficie commerciale:

- Destinazione artigianale da €. 300,00/mq. a € 650,00/mq;
- Destinazione residenziale da €. 800,00/mq. a € 1.200,00/mq;
- Destinazione garage da € 450,00/mq a € 700,00/mq.

Pertanto, reputo che il PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO degli immobili, sia:

LOTTO 1 (immobile di cui alla lettera A, magazzino)

mq. 89,30 x €/mq. 650,00 = € 58.045,00

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) € 58.045,00 – 15% = € 49.338,25

(diconsì euro quarantanovemilatrecentotrentotto/25)

VALORE PROPRIETA' PER VENDITA COATTIVA LOTTO 1

€ 49.338,25

Arrotondato ad **€ 50.000,00**

(diconsì euro cinquantamila/00)

- LOTTO 2 (immobile di cui alla lettera B, capannone artigianale)

mq. 380,50 x €/mq. 350,00 = € 133.175,00

Riduzione valore di mercato per ripristino stato dei luoghi € 133.175,00 – 2.000 = € 131.175,00

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) € 131.175,00 – 15% = € 111.498,75

(diconsì euro centoundicimilaquattrocentonovantotto/75)

VALORE PROPRIETA' PER VENDITA COATTIVA LOTTO 2

€ 111.498,75

Arrotondato ad **€ 112.000,00**

(diconsì euro centododicimila/00)

- LOTTO 3 (immobile di cui alla lettera C, capannone artigianale)

mq. 252,00 x €/mq. 350,00 = € 88.200,00



Riduzione valore di mercato
per ripristino stato dei luoghi € 88.200,00– 5.000 = € 83.200,00

Riduzione del valore di mercato praticata
per l'assenza della garanzia per vizi del
bene venduto (15%) € 83.200,00 – 15%= € 70.720,00

(diconsi euro settantamilasettecentoventi/00)

VALORE PROPRIETA' PER VENDITA COATTIVA LOTTO 3

€ 70.720,00

Arrotondato ad **€ 71.000,00**

(diconsi euro settantaunomila/00)

- LOTTO 4 (immobili di cui alla lettera D, destinazione residenziale e garage)

Appartamento mq. 224,11 x €/mq. 1000,00 = € 224.110,00
Garage mq. 111,00 x €/mq. 450,00 = € 49.950,00
TOTALE € 274.060,00

Riduzione del valore di mercato praticata
per l'assenza della garanzia per vizi del
bene venduto (15%) € 274.060,00 – 15%= € 232.951,00

(diconsi euro duecentotrentaduemilanovecentocinquantauno/00)

VALORE PROPRIETA' PER VENDITA COATTIVA LOTTO 4

€ 232.951,00

Arrotondato ad **€ 233.000,00**

(diconsi euro duecentotrentatremila/00)

- LOTTO 5 (immobili di cui alla lettera E, destinazione residenziale)

Appartamento mq. 138,60 x €/mq. 1100,00 = € 152.460,00

Riduzione del valore di mercato praticata
per sanatoria edilizia € 152.460,00 – 5.000,00 = € 147.460,00

Riduzione del valore di mercato praticata
per l'assenza della garanzia per vizi del
bene venduto (15%) € 147.460,00– 15% = € 125.341,00

(diconsi euro centoventicinquemilatrecentoquarantauno/00)

VALORE PROPRIETA' PER VENDITA COATTIVA LOTTO 5

€ 125.341,00

Arrotondato ad **€ 125.000,00**

(diconsi euro centoventicinquemila/00)



Il sottoscritto Esperto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Rodinò Di Miglione Elisabetta per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

La presente relazione viene trasmessa in Cancelleria unitamente agli allegati tramite processo civile telematico.

Allegati:

- Planimetrie catastali;
- Elaborato planimetrico p.lla 204;
- Visura catastale;
- Planimetrie allegare agli ultimi progetti approvati;
- Estratto mappa catastale;
- Estratto RU;
- Copie integrali dei titoli di provenienza;
- Certificati [REDACTED];
- Documentazione fotografica;
- Relazione consulenza tecnica (privacy);
- Sintesi descrittiva.

San Giovanni Valdarno, 20.06.2024

L'Esperto

(Arch. Maria Letizia Anatrini)

Il presente documento è sottoscritto con
firma digitale ai sensi dell'art.21 D.Lgs. 82/2005

