



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARCO SACCHETTI

CF:SCCMRC79P15F656U

con studio in LATERINA (AR) VIA SALVO D'ACQUISTO

telefono: 328/9556349

email: studio@sacchettiassociati.it

PEC: marco.sacchetti@pec.ordingar.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 **negozio** a ANGHIANI VIA CAMPO DELLA FIERA 8, della superficie commerciale di **449,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 1 - LOCALE COMMERCIALE CON ACCESSORI

3.1.1 Descrizione Immobile

L'Unità Immobiliare A, con annesso resede pertinenziale, è completamente destinata ad uso commerciale ed è dislocata su 2 piani così composti:

- **PIANO INTERRATO**: disimpegno, impianto montacarichi con relativo vano tecnico, locale rimessa, magazzino, locale stagionatura / deposito salumi e locale preparazioni carni;
- **PIANO TERRA**: con accesso da resede esclusivo mediante contro porta su locale ad uso commerciale con ampia zona vendita, servizio igienico, cella frigorifera, zona ufficio, zona retro negozio e vano tecnico esterno contenente i motori relativi alle celle frigorifere espositive, il tutto collegato al Piano Interrato sottostante con scala interna in acciaio e impianto montacarichi, precedentemente menzionato. In adiacenza alla porzione in ampliamento è stato ricavato un locale, adibito attualmente a deposito legna.

Al Piano Interrato, oltre che da scala e impianto montacarichi interni, si accede mediante rampa condominiale posizionata nel retro dell'edificio.

Il tutto è corredato da ampio resede esclusivo perimetralmente recintato, con superficie complessiva pari a circa 432,78 mq.

L'unità immobiliare confina con Strada Provinciale 47 (Via Campo della Fiera), parti condominiali (vialetto di accesso, vano scala condominiale, rampa di accesso carrabile), proprietà Comune di *** DATO OSCURATO *** proprietà *** DATO OSCURATO *** , proprietà *** DATO OSCURATO *** , proprietà *** DATO OSCURATO *** , proprietà *** DATO OSCURATO *** , salvo altri.

Le unità immobiliari pignorate hanno a servizio parti e spazi comuni del fabbricato, quali l'area su cui insiste il fabbricato, il vialetto di accesso alla porta principale, la rampa di accesso al Piano Interrato ed il vano scala. Quest'ultimi non possiedono un autonomo identificativo catastale e sono privi di intestazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO E TERRA, ha un'altezza interna di P. I. H. 3,00 ML, P.T. 3,50 ML. Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 275 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 297, classe 6,

consistenza 297 mq, rendita 6.273,56 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPO DELLA FIERA n. 8 ANGHIARI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 92 particella 360 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA DEL CAMPO DELLA FIERA n. 8 ANGHIARI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	449,11 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 436.347,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 370.566,29
Data di conclusione della relazione:	20/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile, precedentemente destinato a negozio di prodotti alimentari e non, allo stato attuale risulta inutilizzato dall'anno della chiusura dell'attività e pertanto libero. Con PEC del 04/07/2025 è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di *** DATO OSCURATO *** se, negli immobili pignorati, sussistevano contratti di locazione e/o comodati d'uso regolarmente registrati. Dalle interrogazioni effettuate la stessa Agenzia, con nota di riscontro prot. n. *** DATO OSCURATO *** del *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** ha comunicato che dagli anni 2000 ad'oggi non risultano registrati atti di nessuna tipologia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In risposta al quesito n. 2, il CTU ha provveduto a verificare la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale, ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento secondo quanto previsto dall' art. 567, 2° comma c.p.c. In particolare è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore precedente, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale i cui estremi si riportano di seguito:

- **ISTANZA DI VENDITA presentata in data *** DATO OSCURATO *** dalla parte creditrice precedente;**
- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso la Conservatoria dei**

RR.II. di Arezzo il * DATO OSCURATO *** Reg. Gen. *** DATO OSCURATO *** ,
Reg. Part. *** DATO OSCURATO *** ;**

- **CERTIFICAZIONE NOTARILE redatta dal Notaio Dott. *** DATO OSCURATO ***
in data *** DATO OSCURATO *** (Allegato 8).**

Dalla documentazione sopra riportata risultano oggetto di pignoramento i seguenti immobili:

- *diritto di piena ed intera proprietà alla società *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** (AR), Via *** DATO OSCURATO *** nc. *** DATO OSCURATO *** , P. Iva *** DATO OSCURATO *** in persona del Liquidatore e, come tale, Legale Rappresentante pro tempore Dott. *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (PG), il *** DATO OSCURATO *** e con studio professionale in *** DATO OSCURATO *** (PG), Via *** DATO OSCURATO *** nc. *** DATO OSCURATO *** , descritti come segue:*

Catasto Fabbricati – Comune di * DATO OSCURATO *** (AR), Via *** DATO OSCURATO *** nc. *** DATO OSCURATO *****

- **Foglio *** DATO OSCURATO *** , P.IIe graffate *** DATO OSCURATO *** , Sub. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , Sub. *** DATO OSCURATO *** , p. T, cat. *** DATO OSCURATO *** , Superficie *** DATO OSCURATO *** mq, Classe *** DATO OSCURATO *** , Rendita *** DATO OSCURATO *** €;**
- **Foglio *** DATO OSCURATO *** , P.IIa *** DATO OSCURATO *** , Sub. *** DATO OSCURATO *** , p. 1, categoria *** DATO OSCURATO *****

con espressa estensione a tutte le relative pertinenze, ragioni, diritti ed accensioni.

Inoltre, a completamento della documentazione mancante, sono stati acquisiti:

- telematicamente, tramite servizio SISTER, le ultime planimetrie depositate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo indispensabili ad una corretta identificazione dei beni (Allegato 2);
- mediante richiesta di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di *** DATO OSCURATO *** , copia della documentazione urbanistico-edilizia, ovvero richiesta del certificato di abitabilità, le concessioni edilizie originarie ed eventuali ulteriori pratiche relative agli immobili oggetto di pignoramento. Si precisa che l'elenco completo dei titoli autorizzativi è riportato alla Sezione 7 della presente perizia;
- mediante richiesta effettuata all'Archivio Notarile di Arezzo, copia conforme all'originale del titolo di provenienza stipulato in data *** DATO OSCURATO *** a rogito Notaio Dott. *** DATO OSCURATO *** registrato a *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** al n. *** DATO OSCURATO *** , Serie 1, Repertorio n. *** DATO OSCURATO *** , Raccolta n. *** DATO OSCURATO *** (modifica di patti sociali di s.a.s.) (Allegato 5);

- copia semplice del titolo di provenienza stipulato in data 08/11/1979 a rogito Notaio Dott. *** DATO OSCURATO *** registrato a *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** al n. *** DATO OSCURATO *** , Vol. 110, Repertorio n. *** DATO OSCURATO *** , Raccolta n. *** DATO OSCURATO *** (compravendita *** DATO OSCURATO *** / *** DATO OSCURATO ***) (Allegato 4).

Relativamente ai beni sopra indicati, è stata accertata la completezza e la continuità sia dal punto di vista delle trascrizioni formali che dei titoli di riferimento; tuttavia, sotto il profilo catastale, si rileva la non corrispondenza sia a livello toponomastico e di piano sia planimetrico. In particolare, di seguito si riporta quanto emerso dal raffronto:

- in riferimento ai beni del Lotto 1, catastalmente identificati al Foglio *** DATO OSCURATO *** , P.IIe graffate *** DATO OSCURATO *** , Sub. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , Sub. *** DATO OSCURATO *** , p. T, cat. *** DATO OSCURATO *** , Superficie *** DATO OSCURATO *** mq, Classe *** DATO OSCURATO *** , Rendita *** DATO OSCURATO *** , in merito alla numerazione civica, si fa presente che il civico corretto risulta il n. 8 in quanto, il locale commerciale con accessori, ha accesso principalmente indipendente, oltre ad essere collegato mediante porta interna al vano scala condominiale; in merito alla correttezza del livello di piano risulta mancante l'indicazione del Piano Interrato da considerare un mero errore formale in quanto è sempre rappresentato sia a livello catastale sia edilizio-urbanistico; in merito invece alla corrispondenza planimetrica è emersa la non conformità tra l'ultima planimetria depositata in atti (prot. n. *** DATO OSCURATO *** del *** DATO OSCURATO ***) e lo stato attuale dei luoghi. Al Piano Interrato è rappresentato un locale magazzino ed un locale ad intercapedine chiusa ma, allo stato effettivo dei luoghi ed in conseguenza delle concessioni edilizie che si sono susseguite negli anni, è presente una rimessa auto ed una diversa distribuzione interna dei locali. I costi per la regolarizzazione catastale sono riportati alla Lotto 1 - Sezione 8.2 della presente perizia.

A seguito di indagine catastale, richieste agli enti locali e consultazione cartografica, non si rilevano usi civici o diritti demaniali gravanti sui beni oggetto di stima. Gli immobili pertanto risultano liberi da vincoli collettivi di godimento. Inoltre, dall'analisi dei titoli abilitativi e di provenienza ed in relazione altresì all'epoca di costruzione dei fabbricati stessi, non risulta che gli immobili siano stati realizzati in regime di Edilizia Residenziale Pubblica né tantomeno con convenzioni e pertanto non sussistono quindi vincoli di prezzo massimo o requisiti da esaminare in sede di compravendita.

*** DATO OSCURATO ***

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:

SERVITU' , stipulata il 08/11/1979 a firma di NOTAIO DOTT. FRANCO FORMICA ai nn. REP. 23710 - RACC. 2720 di repertorio, registrata il 26/11/1979 a SANSEPOLCRO ai nn. 867, trascritta il 05/12/1979 a AREZZO ai nn. 8818, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA.

Di seguito si riporta fedelmente quanto indicato all'Articolo 2 del suddetto atto di compravendita: "Per patto espresso, a favore della proprietà Euromarket S.a.s. e della parte venditrice e a carico delle altre confinanti proprietà, viene costituita ogni necessaria servitù onde permettere l'apertura di porte di accesso dall'ingresso e dalla rampa del piano interrato alle intercapedini, di proprietà esclusiva della Euromarket, di cui al superiore articolo uno lettera A; e di proprietà esclusiva della parte venditrice (l'intercapedine, che rimane per patto espresso, in proprietà esclusiva della parte venditrice trovata situata sulla parte sinistra del piano interrato, guardando la facciata principale)."

SERVITU', stipulata il 08/11/1979 a firma di NOTAIO DOTT. FORMICA FRANCO ai nn. REP. 23710 - RACC. 2720 di repertorio, registrata il 26/11/1979 a SANSEPOLCRO ai nn. 867, trascritta il 05/12/1979 a AREZZO ai nn. 8818, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA.

Di seguito si riporta fedelmente quanto indicato all'Articolo 2 del suddetto atto di compravendita: "Per patto espresso, a favore della parte venditrice e a carico delle confinanti proprietà di cui sopra, viene costituita ogni necessaria servitù, onde consentire l'apertura di una porta dalla scala di servizio delle cantine al locale sottoscala, attualmente chiuso, che rimane di sua esclusiva proprietà."

SERVITU', stipulata il 15/12/1973 a firma di DOTT. NOTAIO SUZZI PIERALBERTO ai nn. REP. 12179/438 di repertorio, registrata il 31/12/1973 a AREZZO ai nn. 7164, trascritta il 14/01/1974 a AREZZO ai nn. 683, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA .

Di seguito si riporta fedelmente quanto indicato all'Articolo 2 del suddetto atto di compravendita: "Le porzioni immobiliari oggi vendute e l'intero fabbricato di cui esse fanno parte, godono - giusta l'articolo tre dell'atto Suzzi di cui sopra - di una servitù attiva di passaggio, con qualsiasi mezzo, sulla strada di lottizzazione, distinta in Catasto con la particella 273 del foglio 92, di proprietà Paccassoni."

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 11/06/2018 ai nn. 1214, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 600.000 €.

Importo capitale: 300.000 €.

Durata ipoteca: 20 ANNI

ipoteca **volontaria** cancellata, iscritta il 17/12/1999 ai nn. 4466, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 400.000.000 £.

Importo capitale: 200.000.000 £.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

- Comunicazione n. 663 del 26/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

07/01/2010; - Cancellazione totale eseguita in data 01/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993.

ipoteca **volontaria** cancellata, iscritta il 11/05/2011 ai nn. 1251, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 400.000.000 £.

Importo capitale: 200.000.000 £.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

- Comunicazione n. 913 del 12/06/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/06/2018; - Cancellazione totale eseguita in data 09/07/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 08/04/2025 ai nn. 4499, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

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:

Gli immobili oggetto di pignoramento, pur essendo inseriti in un fabbricato composto da più unità immobiliari, non risultano compresi in un condominio formalmente costituito. Conseguentemente, non risulta nominato alcun amministratore né esiste una gestione condominiale con ripartizione di spese comuni. Alla data del sopralluogo, non risultano spese condominiali ordinarie o straordinarie pendenti, né debiti verso eventuali gestioni comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A completamento della documentazione richiesta, sono stati acquisiti tutti gli atti di provenienza stipulati compreso copia integrale del titolo di provenienza originario anche se anteriore al ventennio. Inoltre per la continuità degli atti si riportano di seguito le modifiche / variazioni intercorse tra le società proprietarie dall'anno 1979 ad oggi:

- Atto Notaio Dott. *** DATO OSCURATO *** del *** DATO OSCURATO *** Rep. n. *** DATO OSCURATO *** (costituzione società *** DATO OSCURATO ***);

- Atto Notaio Dott. *** DATO OSCURATO *** del *** DATO OSCURATO *** Rep. n. *** DATO OSCURATO *** (modifica / variazione società *** DATO OSCURATO ***);

- Atto Notaio Dott. *** DATO OSCURATO *** del *** DATO OSCURATO *** Rep. n. *** DATO OSCURATO *** (modifica / variazione società *** DATO OSCURATO ***);

- Atto Notaio Dott. *** DATO OSCURATO *** del *** DATO OSCURATO *** Rep. n. *** DATO OSCURATO *** (modifica / variazione società *** DATO OSCURATO ***).

Inoltre, si riportano gli estremi del Contratto di Mutuo Ipotecario, citato all'interno della Certificazione Notarile, stipulato in data *** DATO OSCURATO *** registrato a *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** al n. *** DATO OSCURATO *** , Serie 1T, iscritto ad Arezzo in data *** DATO OSCURATO *** , Reg. Part. n. *** DATO OSCURATO *** .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di MODIFICA DI PATTI SOCIALI DI S.A.S., con atto stipulato il 28/03/1995 a firma di NOTAIO DOTT. MARCO FANFANI ai nn. REP. 29125 - RACC. 4048 di repertorio, registrato il 13/04/1995 a SANSEPOLCRO ai nn. 247, trascritto il 21/04/1995 a CONSERVATORIA DI AREZZO ai nn. 4182

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

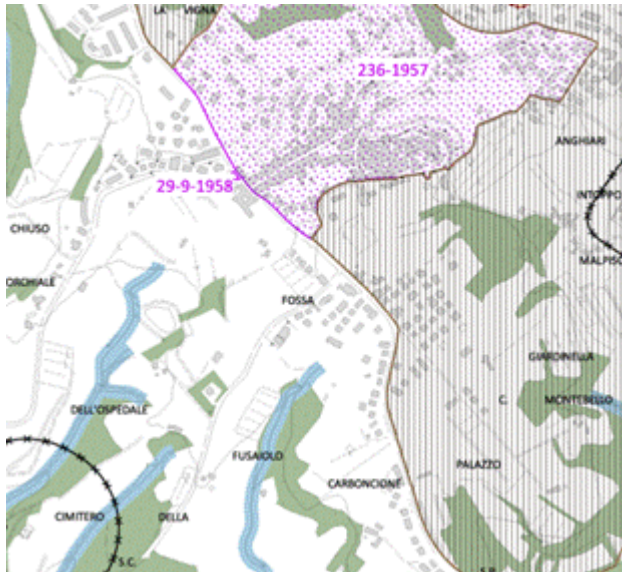
*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA TERRENO (dal 15/12/1973 fino al 08/11/1979), con atto stipulato il 15/12/1973 a firma di NOTAIO DOTT. SUZZI PIERALBERTO ai nn. REP. 12179/438 di repertorio, registrato il 31/12/1973 a AREZZO ai nn. 7164, trascritto il 14/01/1974 a AREZZO ai nn. 683

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/11/1979 fino al 28/03/1995), con atto stipulato il 08/11/1979 a firma di DOTT. NOTAIO FRANCO FORMICA ai nn. REP. 23710 - RACC. 2720 di repertorio, registrato il 26/11/1979 a SANSEPOLCRO ai nn. 867, trascritto il 05/12/1979 a CONSERVATORIA DI AREZZO ai nn. 8818

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

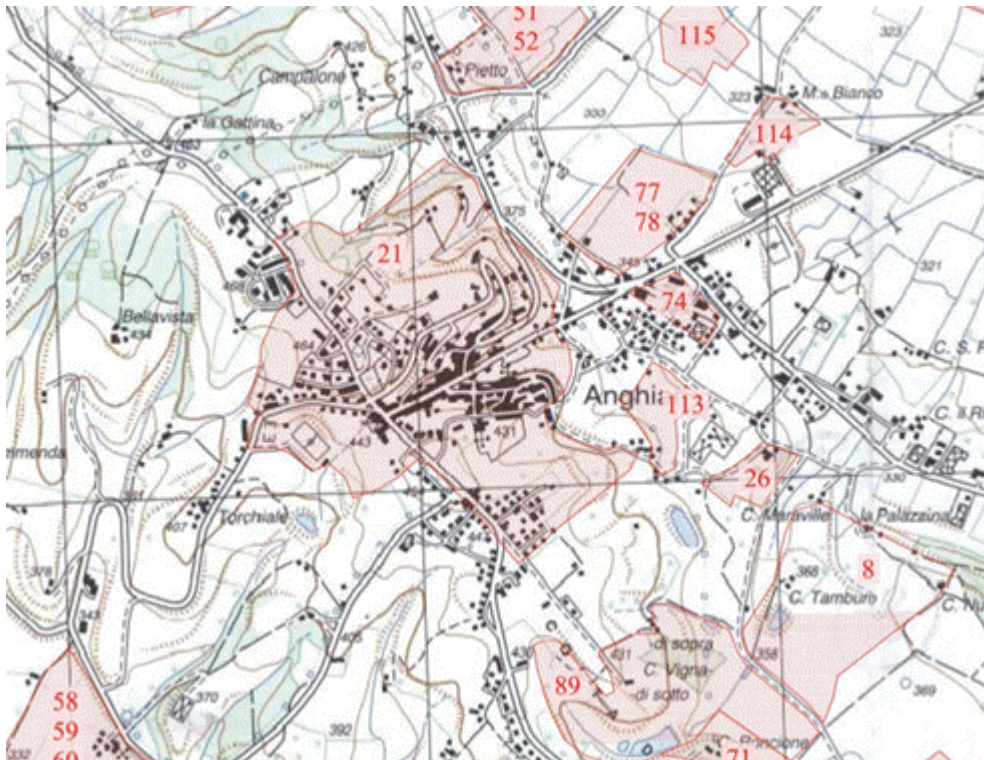
Dall'esame della cartografia del Piano Strutturale del Comune di *** DATO OSCURATO *** , del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, nonché dalla consultazione dei portali cartografici regionali (GeoScopio), l'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima non risulta sottoposta a specifici vincoli paesaggistici o territoriali di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. come dimostra anche la Carta dei Vincoli Sovraordinati estrapolata dal Piano Strutturale del Comune di Anghiari:

CARTA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI



Come riportato all'interno degli strumenti urbanisti del Comune di *** DATO OSCURATO *** , in particolare il Piano Strutturale, considera i beni archeologici presenti nel territorio comunale parte integrante del patrimonio storico identitario del comune ai sensi dell'Art. 42 delle n.T.A. del piano Operativo. La disciplina, di cui al precedente articolo, si applica alle aree individuate nella Carta del Rischio Archeologico del territorio allegata al PS che si riporta di seguito:

CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO



Nella Carta del Rischio Archeologico sono individuate aree cui sono stati attribuiti tre livelli di sensibilità archeologica, a ciascuno dei quali corrispondono, in caso di edificazione o di altra trasformazione urbanistica, altrettanti livelli dispositivi. I progetti per le opere ricadenti nelle aree indicate nel suddetto elaborato, qualunque sia il livello di rischio in esse previsto,

saranno trasmesse alla Soprintendenza per i Beni Archeologici che potrà dare indicazioni in merito, da riportare nell'atto amministrativo per eseguire i lavori.

In merito alla staticità degli immobili di seguito si riporta l'elenco della documentazione depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Arezzo e presso l'Ufficio Edilizia del Comune di *** DATO OSCURATO *** :

- Verbale di Visita e Certificato di Collaudo a firma del tecnico Ing. *** DATO OSCURATO *** depositato in data *** DATO OSCURATO *** prot. n. *** DATO OSCURATO *** - rif. Pratica n. *** DATO OSCURATO *** (costruzione edificio principale);

- Certificato di Collaudo a firma del tecnico Ing. *** DATO OSCURATO *** depositato in data *** DATO OSCURATO *** prot. n. *** DATO OSCURATO *** - rif. Pratica n. *** DATO OSCURATO *** (realizzazione di ampliamento edificio principale);

Di seguito si riportano le concessioni edilizie che hanno legittimato gli immobili:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **19/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 28/02/1974 con il n. 19 di protocollo, rilasciata il 10/03/1975 con il n. 19 di protocollo, agibilità del 21/12/1979

CONCESSIONE EDILIZIA N. **45/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI ESERCIZIO COMMERCIALE , presentata il 02/04/1987 con il n. 1997 di protocollo, rilasciata il 30/06/1987 con il n. 41 di protocollo

VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 41 DEL 30/06/1987 N. **105/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI ESERCIZIO COMMERCIALE, presentata il 27/11/1987 con il n. 7811 di protocollo, rilasciata il 19/10/1988 con il n. 78 di protocollo, agibilità del 15/06/1990

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE N. **407/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO AL DI SOTTO DEL NEGOZIO DEL RICHIEDENTE DI 78,0 MQ E 234,63 MC., presentata il 28/04/1986, rilasciata il 30/06/1987 con il n. 407 di protocollo, agibilità del 02/07/1987

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1079/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI VOLUME TECNICO PER LA COLLOCAZIONE DI IMPIANTO TECNOLOGICO CONSISTENTE IN COMPRESSORI PER LA REFRIGERAZIONE DEI LOCALI E CELLE DEL NEGOZIO ALIMENTARE, presentata il 18/02/1988 con il n. 1079 di protocollo, rilasciata il 19/10/1988 con il n. 64 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **80/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI MURETTO DIVISORIO PER DIVISIONE TERRAZZA E TRAMEZZI NEL LOCALE SEMINTERRATO (RISTRUTTURAZIONE d1), presentata il 01/06/1989 con il n. 3539 di protocollo, rilasciata il 09/09/1989 con il n. 73 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **17/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE RIMESSA AUTOVETTURE E MODIFICHE INTERNE, presentata il 18/11/1993 con il n. 6932 di protocollo, rilasciata il 15/01/1994 con il n. 01 di protocollo

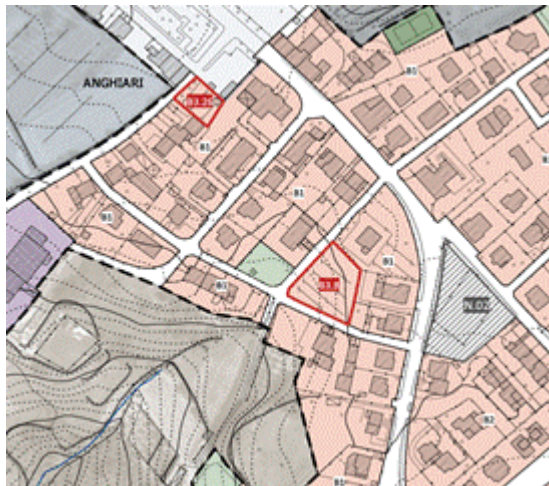
ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. **7511/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOSTITUZIONE CALDAIA E RIPRISTINO FUNZIONALITA' IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, presentata il 26/10/2011 con il n. 7511 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **1260/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI CONTROLLO PORTA D'INGRESSO AL NEGOZIO, presentata il

24/02/2000 con il n. 1260 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO adottato, in forza di delibera C.C. N. 16 DEL 25/07/2022, l'immobile ricade in zona SOTTOZONA "B1". Norme tecniche di attuazione ed indici:



Art.61 Sottozone "B1" consolidate

1. Le sottozone "B1" sono costituite da tessuti edilizi consolidati caratterizzati da aggiunte, ampliamenti e trasformazioni dei tessuti preesistenti, che hanno determinato condizioni di disomogeneità e di sfrangiamento dei limiti degli aggregati urbani, con conseguenti effetti di disfunzione urbanistica. Pertanto queste zone necessitano di operazioni di riqualificazione per realizzare condizioni di omogeneità e di funzionalità urbanistica, sia rispetto alla distribuzione e alla qualità delle infrastrutture che in rapporto alla collocazione, alla dimensione ed alla qualità degli insediamenti.

2. Le tipologie edilizie prevalenti della sottozona sono costituite da edifici condominiali a più piani o da edifici isolati nel lotto mono o bifamiliari, con caratteristiche architettoniche e tipologiche disomogenee. In tali sottozone, in armonia con i caratteri fondamentali del contesto urbano, tutti gli interventi devono essere coerenti con l'esigenza di riorganizzazione edilizia ed urbanistica e con la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

3. In tali sottozone sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone "B" con le seguenti prescrizioni:

- le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati, qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento;
- non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie;
- le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati, qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento.

4. Sugli edifici classificati RV, V, SV e CCA valgono le indicazioni contenute nell'art. 17 delle presenti NTA.

Per tutti gli altri edifici, non classificati, sono ammessi i seguenti interventi edilizi così come definiti agli artt. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15 delle presenti NTA:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa ;

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- interventi pertinenziali;
- sostituzione edilizia con un incremento massimo del 30% della SE esistente;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
- interventi di addizione volumetrica "una tantum" non superiore a 40 mq di SU per ogni unità immobiliare, a condizione che questo non vada a interessare i fronti principali disposti lungo percorsi, slarghi, piazze o altri spazi pubblici.

5. Nel caso che l'intervento interessi porzioni di fabbricati condominiali, è fatto obbligo di presentare una proposta preliminare sottoscritta da tutti i proprietari con l'obiettivo di realizzare un progetto unitario omogeneo per tipologia e logiche di aggregazione/accrescimento, con il manufatto originario.

6. Per gli interventi di sostituzione edilizia, qualora l'intervento comporti la realizzazione di una capacità edificatoria superiore a 350 mq di SU e/o a più di 5 alloggi, esso deve essere autorizzato previa approvazione di un piano attuativo (Piano di Recupero).

7. Per gli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) sono validi i seguenti parametri:

Rapporto di copertura massimo (Rc max) -> 0,60

Altezza massima (H max) -> 7,50 ml (*1)

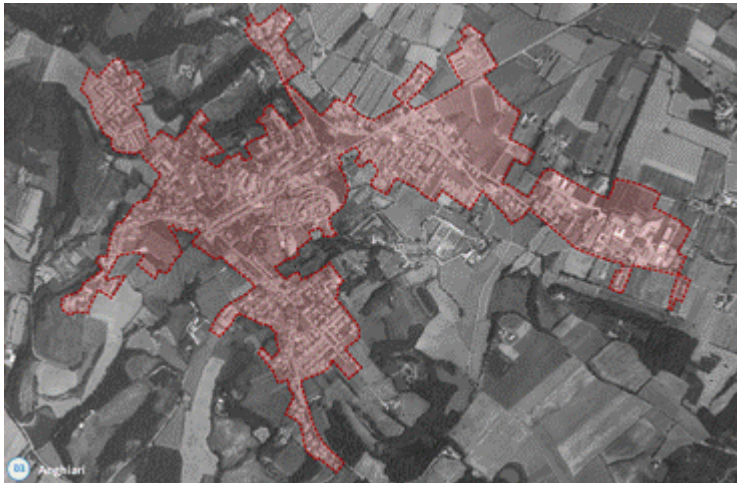
Indice di permeabilità minimo (Ip) -> 25%

Distanza dai confini -> 5,00 ml (*2)

(*1) È altresì consentita, sempre nel rispetto delle distanze, l'edificazione ad altezza maggiore di quella prescritta per rispettare l'allineamento di gronda con il fabbricato preesistente

(*2) Nel caso di nuovi volumi

PIANO STRUTTURALE vigente l'immobile ricade in zona 01 ANGHIARI. Norme tecniche di attuazione ed indici:



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In riferimento al giudizio di conformità si fa presente che, il sottoscritto CTU, ha proceduto all'acquisizione e all'analisi delle documentazione tecnica, sia urbanistica sia catastale, reperita presso gli uffici competenti, nonché alle misurazioni dirette dello stato dei luoghi. A tal proposito di seguito

riporta quanto emerso dalle verifiche:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità riscontrate, in fase di sopralluogo, riguardano principalmente la distribuzione interna dei locali. In particolar modo a Piano Terra sono presenti tramezzature interne non riportate nelle concessioni edilizie e lievi spostamenti di quelle esistenti, oltre alla presenza del divisorio, con porta a soffietto, nel servizio igienico tra antibagno e w.c. In riferimento alle altezze interne le stesse sono conformi a quanto riportato nelle concessioni edilizie ma, nelle zone negozio, è presente un controsoffitto in pannelli modulari dim. 60x60 ad altezza pari a 2,94ml e con doghe metalliche e/o grigliato con altezza pari a 2,63ml. Inoltre, a Piano Terra, è stata rilevata la presenza di un vano mai rappresentato nelle concessioni edilizie, in adiacenza alla porzione in ampliamento del fabbricato, con dim. 7,87ml x 1,35 ml ed un'altezza pari a 1,80ml. Per quanto riguarda il Piano Interrato anche quest'ultimo presenta alcune difformità rispetto alle ultime concessioni edilizie rilasciate. In particolare, le difformità riguardano la realizzazione di contropareti perimetrali nell'ex locale magazzino, ex locale stagionatura e deposito salumi, ex locale preparazione carni che, seppure a basso spessore, hanno leggermente modificato le dimensioni concessionate. Inoltre risulta diversa la disposizione e dimensione del vano montacarichi e di conseguenza dello spazio disimpegno. (normativa di riferimento: TESTO UNICO EDILIZIA D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I. ; LEGGE N. 65/2014 E S.M.I.)

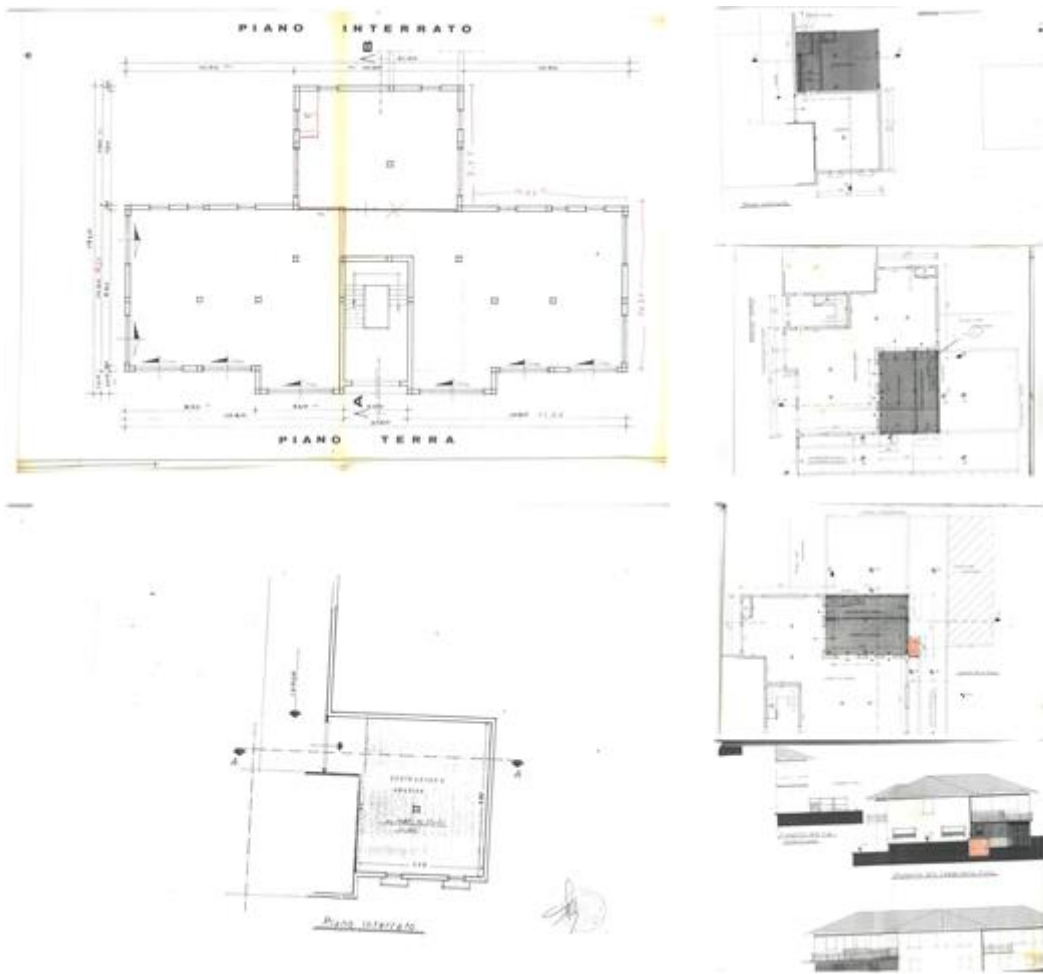
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le opere in difformità possono essere regolarizzate con redazione di pratica edilizia per accertamento di conformità in Sanatoria - ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. - con individuazione degli interventi rientranti in Manutenzione Straordinaria. L'applicazione della sanzione avviene mediante la Tabella 1 delle Norme Generali per le sanzioni del Comune di Anghiari ed è riferita alla valutazione delle opere realizzate senza titolo. Tale valutazione deve essere definita mediante stesura di apposito computo metrico estimativo sulla base del Prezzario Regionale dei lavori pubblici dell'Umbria alla data di presentazione della sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA PER IL DEPOSITO DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA: €31,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA PER IL RILASCIO DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA: €116,00
- APPLICAZIONE SANZIONE - COSTO STIMATO DELL'INTERVENTO FASCIA DA € 5.000,01 A € 10.000,00: €2.000,00
- ONERI PROFESSIONALI PER LA REDAZIONE DI PRATICA EDILIZIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA, COMPRESIVI DI ONERI PREVIDENZIALI (INARCASSA 4% ED IVA 22%): €4.440,80

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GIORNI



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: In riferimento alla conformità catastale degli immobili la stessa non risulta verificata in quanto l'ultima planimetria depositata presso gli archivi catastali, a firma del Geom. Mariani Luigi prot. n. 166/88 del 21/09/1988, non rappresenta fedelmente lo stato attuale degli stessi. In particolar modo, come riportato nella conformità urbanistico-edilizia, al Piano Terra non sono state riportate le variazioni di altezza dovute alle controsoffittature ma ciò che varia sostanzialmente la rendita è l'errata rappresentazione del Piano Interrato. Su quest'ultimo sono mancanti tutte le tramezzature interne e l'attuale locale, ad uso rimessa, è rappresentato come intercapedine chiusa e pertanto totalmente esclusa dal classamento. Per la corretta rappresentazione catastale la rimessa dovrà essere accatastata con identificativo catastale indipendente rispetto alla restante porzione di unità immobiliare comprendente il locale commerciale, a Piano Terra, e i locali accessori, a Piano Interrato. Tale variazione modifica l'identificazione catastale generale delle unità immobiliari che pertanto differiscono anche da quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare. (normativa di riferimento: R.D. L. 652/1939 ; D.L. 78/2010 , CIRCOLARI CNI E AGENZIA DELLE ENTRATE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La situazione catastale descritta risulta regolarizzabile mediante procedura di aggiornamento DOCFA con contestuale soppressione dell'attuale subalterno, identificato catastalmente al Foglio 92, Particella 275, Subalterno 2 graffata alla Particella 360, Subalterno 1 del medesimo Foglio, e costituzione di n. 2 subalterni distinti per locale commerciale con accessori e locale rimessa.

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI PROFESSIONALI PER REDAZIONE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE DOCFA, COMPRESIVI DI ONERI PREVIDENZIALI (CIPAG 5% ED IVA 22%): €1.024,80
- TRIBUTI SPECIALI CATASTALI (ESENTI IVA): €140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

In riferimento alla corrispondenza tra i dati catastali e l'atto di provenienza, si fa presente che al momento della stipula dell'atto di compravendita, tra l'impresa Bondoni / Venturi e la società Euromarket di Pasqui Mario e c. S.a.s., il fabbricato, di cui facevano parte le unità immobiliari oggetto di vendita, non era stato ancora censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Difatti le unità immobiliari risultavano graficamente dalla planimetria unità alla scheda di accatastamento Mod. 1, distinta al n. 4 e registrata all'U.T.E. di Arezzo in data 06 Novembre 1979, al n. 72/79. Il resede di terreno, invece, era distinto in Catasto al foglio 92, particella 360 (originata dalla 275/b), ha.0.05.10.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 22/01/2008 N. 87 ; CEI 64-8)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La valutazione degli eventuali adeguamenti necessari, ai fini della corrispondenza dell'impianto elettrico alla normativa vigente, sarà redatta successivamente al sopralluogo del tecnico abilitato nominato, quale ausiliario del CTU.

L'immobile risulta .



CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) degli immobili pignorati, si rileva che la proprietà esecutata ha affermato di non detenere

alcuna documentazione energetica relativa agli stessi. Il CTU ha inoltrato richiesta al Giudice dell'Esecuzione di nomina di un tecnico abilitato, quale ausiliario, per la redazione del suddetto certificato. Analogamente a quanto già disposto per la parte impiantistica, il Giudice si è riservato di valutare il relativo preventivo in sede di udienza. (normativa di riferimento: D. LGS 192/2005 / D.M. 26/06/2015 / D. LGS. 48/2020 / UNI-TS 11300)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica che sarà redatta successivamente al sopralluogo del tecnico abilitato nominato, quale ausiliario del CTU. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di sopralluogo è stato individuato un locale tecnico all'interno del quale è installata la caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare commerciale posta al Piano Terra. Con pratica edilizia di Attività Edilizia Libera prot. n. 7511 del 26/10/2011 veniva sostituita la caldaia esistente e ripristinata la funzionalità dell'impianto di riscaldamento, oltre alla creazione del vano tecnico mediante la realizzazione di muro divisorio. Tale vano tecnico risulta collocato su una proprietà diversa dalla parte eseguita. Poiché non è stata rinvenuta alcuna servitù di accesso al locale in cui è ubicata la caldaia, in sede di perizia, si riportano i costi stimati per il suo spostamento all'interno della proprietà eseguita, conformemente alle normative vigenti. (normativa di riferimento: UNI 9182 / UNI 7129 ; UNI EN 1443 ; ENI EN 13384 / UNI 10845)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Spostamento della caldaia all'interno di un vano di proprietà della parte eseguita. La fattibilità, nel rispetto delle normative vigenti, con stima accurata dell'intervento sarà effettuata dal tecnico abilitato nominato, quale ausiliario del CTU, successivamente alla valutazione e approvazione del preventivo in sede di udienza. Al momento è possibile stimare esclusivamente le opere necessarie allo spostamento della caldaia, senza considerare lo stato del generatore di calore, il quale potrebbe richiedere una sostituzione ulteriore a causa della vetustà.

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

Costi di regolarizzazione:

- COSTI PER SPOSTAMENTO CALDAIA: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI





CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda l'impianto montacarichi, non è stata reperita nessuna documentazione al riguardo. Dalla verifica effettuata presso la ditta incaricata della manutenzione è emerso che l'impianto non è stato sottoposto ad alcun intervento manutentivo dall'anno 2018. Con apposita istanza, rivolta al Giudice dell'Esecuzione, è stato richiesto l'intervento della suddetta ditta al fine di individuare le opere per la rimessa in esercizio dell'impianto e i relativi costi da sostenere. Il Giudice, in accordo con la parte Creditrice Procedente, ha disposto di descrivere il montacarichi allo stato attuale con indicazione della stima dei costi della sua rimessa in funzione. (normativa di riferimento: DATA DI INSTALLAZIONE DELL'IMPIANTO)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La redazione di verifica straordinaria da Ente preposto, successiva rimessa in esercizio da ditta specializzata e abilitata e manutenzione annuale dell'impianto. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI VERIFICA TECNICA STRAORDINARIA DA ENTE PREPOSTO (OLTRE IVA DI LEGGE): € .110,00
- RIMESSA IN ESERCIZIO DELL'IMPIANTO DA DITTA SPECIALIZZATA E ABILITATA (OLTRE IVA DI LEGGE): € .900,00
- MANUTENZIONE ANNUALE (OLTRE IVA DI LEGGE): € .500,00





BENI IN ANGIARI VIA CAMPO DELLA FIERA 8

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO 1

negozio a ANGIARI VIA CAMPO DELLA FIERA 8, della superficie commerciale di **449,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 1 - LOCALE COMMERCIALE CON ACCESSORI

3.1.1 Descrizione Immobile

L'Unità Immobiliare A, con annesso resede pertinenziale, è completamente destinata ad uso commerciale ed è dislocata su 2 piani così composti:

- **PIANO INTERRATO**: disimpegno, impianto montacarichi con relativo vano tecnico, locale rimessa, magazzino, locale stagionatura / deposito salumi e locale preparazioni carni;
- **PIANO TERRA**: con accesso da resede esclusivo mediante contro porta su locale ad uso commerciale con ampia zona vendita, servizio igienico, cella frigorifera, zona

ufficio, zona retro negozio e vano tecnico esterno contenente i motori relativi alle celle frigorifere espositive, il tutto collegato al Piano Interrato sottostante con scala interna in acciaio e impianto montacarichi, precedentemente menzionato. In adiacenza alla porzione in ampliamento è stato ricavato un locale, adibito attualmente a deposito legna.

Al Piano Interrato, oltre che da scala e impianto montacarichi interni, si accede mediante rampa condominiale posizionata nel retro dell'edificio.

Il tutto è corredato da ampio resede esclusivo perimetralmente recintato, con superficie complessiva pari a circa 432,78 mq.

L'unità immobiliare confina con Strada Provinciale 47 (Via Campo della Fiera), parti condominiali (vialetto di accesso, vano scala condominiale, rampa di accesso carrabile), proprietà Comune di *** DATO OSCURATO *** proprietà *** DATO OSCURATO *** , proprietà *** DATO OSCURATO *** , proprietà *** DATO OSCURATO *** , proprietà *** DATO OSCURATO *** , salvo altri.

Le unità immobiliari pignorate hanno a servizio parti e spazi comuni del fabbricato, quali l'area su cui insiste il fabbricato, il vialetto di accesso alla porta principale, la rampa di accesso al Piano Interrato ed il vano scala. Quest'ultimi non possiedono un autonomo identificativo catastale e sono privi di intestazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO E TERRA, ha un'altezza interna di P. I. H. 3,00 ML, P.T. 3,50 ML. Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 275 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 297, classe 6, consistenza 297 mq, rendita 6.273,56 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPO DELLA FIERA n. 8 ANGHIANI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 92 particella 360 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA DEL CAMPO DELLA FIERA n. 8 ANGHIANI, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono A circa 9 km si estende il centro abitato di Sansepolcro, nel cui ambito è presente un'importante zona produttiva, a destinazione industriale / artigianale, e rete infrastrutturale considerata la presenza dello svincolo di accesso alla SS E45). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il territorio di Anghiari presenta un rilevante interesse storico e paesaggistico. Il centro storico, di origine medievale, è caratterizzato dalla presenza di un sistema murario ben conservato, con porte d'accesso, vicoli e architetture di pregio.



COLLEGAMENTI

superstrada distante 9 KM in direzione Cesena
 superstrada distante 8 KM in direzione Arezzo



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche Interne ed Esterne

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato in epoche differenti, a seguito di interventi costruttivi e ampliamenti successivi conseguiti nel tempo.

In particolare, la struttura originaria risale alla metà degli anni '70 come si può evincere dalla tipologia edilizia, dalle caratteristiche costruttive e dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La struttura portante principale è stata realizzata con telaio in c.a. e tamponamenti in muratura, oltre a solai orizzontali e di copertura a falde misti in c.a. e laterizio. La porzione della struttura in ampliamento della parte retro e piano interrato è stata realizzata con intelaiatura in c.a., solai Piano Terra e di copertura piana (lastrico solare) in laterocemento tipo "Bausta" e tamponamenti in laterizio termico tipo "Poroton". In occasione dell'ampliamento è stata realizzata una pensilina aggettante, sempre in c.a., nel prospetto laterale destro dell'edificio a protezione dagli agenti atmosferici dell'apertura presente nel retro negozio.

Le pavimentazioni risultano al Piano Interrato in piastrelle di forma quadrata di graniglia, ad eccezione del locale rimessa che presenta una pavimentazione in piastrelle di forma quadrata in cemento. Al Piano Terra invece, per la totalità dei locali, le pavimentazioni sono in piastrelle di forma rettangolare in ceramica eccetto una piccola porzione, antistante l'impianto montacarichi, nella quale si presentano di forma rettangolare.

Esternamente il resede risulta in parte pavimentato, con mattonelle di forma quadrata in cemento, ed in parte a giardino.

Gli infissi esterni, per il Piano Terra, presentano le medesime caratteristiche, telaio in alluminio ad ante doppie e/o scorrevoli salvo il portellone sul retro negozio che si presenta in ferro. Nelle finestre della parte retro ampliata sono state installate delle inferriate a protezione delle stesse. Al Piano Interrato le finestre presenti risultano in ferro con parte vetrata dalle quali penetra luce ed aria grazie alle aperture tipo "bocca di lupo" poste nel fronte dell'edificio. Internamente, ove presenti, le porte risultano in legno e legno tamburato.

Altezze Interne Utili dei vani

L'altezza interna del Piano Terra risulta 3,50 ml al solaio strutturale ma, principalmente nella zona negozio, è stato realizzato un controsoffitto, in pannelli modulari 60x60cm, ad un'altezza di 2,95 ml, mentre al Piano Interrato risulta un'altezza pari a 2,95 ml in assenza di controsoffitto.

Nella porzione in ampliamento sono state rilevate altezze interne pari a 2,90 ml sia al Piano Interrato che a Piano Terra. Analogamente alla parte fronte del negozio è stata riscontrata la realizzazione di una porzione di controsoffitto con altezza pari a 2,63 ml.

Condizioni di Manutenzione

I locali, in precedenza, adibiti a supermercato per la vendita di prodotti alimentari e non, risultano in stato di disuso ormai da anni. In particolar modo, al Piano Interrato, le tramezzature di divisione presentano segni di umidità dovuti presumibilmente anche all'utilizzo dei suddetti ambienti come locali di stagionatura di salumi e insaccati.

L'impianto montacarichi esistente risulta inservibile soprattutto dal momento che, come riferito dalla ditta incaricata alla manutenzione indicata nello stesso, non possiede nessuna manutenzione dall'anno 2018.

Alla luce di quanto riportato si ritiene che le condizioni generali suggeriscono una mancanza di manutenzione ordinaria e che, allo stato attuale, l'immobile risulta in condizioni di manutenzione e igienico-sanitarie mediocri.

L'area esterna, in parte pavimentata ed in parte a giardino, presenta anch'essa una carente manutenzione ordinaria dovuta anche alla presenza di strutture precarie leggere realizzate con materiali come legno e materiali plastici e da vegetazione non controllata.

La classe energetica e la rispondenza degli impianti alla normativa vigente non è al momento disponibile in quanto, la parte eseguita, non è in possesso di nessuna documentazione al riguardo. Il sottoscritto CTU ritenendo necessario, per la stesura dei suddetti elaborati, di avvalersi di un tecnico abilitato ha espresso richiesta con apposita istanza al Giudice della procedura il quale si riserva di esaminare il preventivo sottoposto all'udienza unitamente al creditore procedente e all'esperto.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO INTERRATO - RIMESSA	58,20	x	60 %	=	34,92
PIANO INTERRATO - DISIMPEGNO	42,26	x	40 %	=	16,90
PIANO INTERRATO - LOCALI ACCESSORI	79,05	x	50 %	=	39,53
PIANO TERRA - LOCALE COMMERCIALE	298,55	x	100 %	=	298,55
PIANO TERRA - LOCALE RETRO- NEGOZIO	31,87	x	50 %	=	15,94
PIANO TERRA - RESEDE	432,78	x	10 %	=	43,28
Totale:	942,71				449,11



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (14/11/2025)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: FASCIA / ZONA - Centrale/INTERO ABITATO DI ANGHIAI / CENTRO STORICO E ZONA CIRCOSTANTE
TIPOLOGIA - NEGOZI STATO CONSERVATIVO - NORMALE

AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILAIRI (14/11/2025)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 750,00

Note: FASCIA / ZONA - Centrale/INTERO ABITATO DI ANGHIAI / CENTRO STORICO E ZONA CIRCOSTANTE
TIPOLOGIA - MAGAZZINI STATO CONSERVATIVO - NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato degli immobili il parametro unitario di riferimento è espresso in €/mq di superficie commerciale. Quest'ultima rappresenta la somma delle superfici che compongono il bene immobiliare, ciascuna ponderata, applicando in percentuale coefficienti correttivi, in funzione della loro utilità e destinazione d'uso.

Trattandosi di locali commerciali, per la determinazione della superficie commerciale, si è tenuto conto delle murature perimetrali esterne computate per intero al 100%, con esclusione della sola parte eccedente i 50 cm di spessore, delle murature in comune ad altre unità computate al 50%, con esclusione della sola parte eccedente i 25 cm di spessore, della proiezione della scala interna, di collegamento tra il Piano Interrato e Piano Terra, conteggiata per una sola volta e comunque ponderate secondo la tabella di seguito riportata:

DESTINAZIONI	COEFFICIENTE
VANI PRINCIPALI	100%
BOX AUTO / RIMESSE	60%
MAGAZZINI E LOCALI ACCESSORI	50%
CORTI – CORTILI – AREE PERTINENZIALI	10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 449,11 x 1.000,00 = **449.110,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 449.110,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 449.110,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO,

conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di ANGHIARI

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
1	negozio	449,11	0,00	449.110,00	449.110,00
				449.110,00 €	449.110,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni pignorati sono stati suddivisi in due lotti distinti, in quanto la loro conformazione planimetrica, funzionale e catastale evidenzia sin dall'origine una chiara autonomia tale da far presumere – anche in sede esecutiva – una naturale e più opportuna vendita coattiva separata.

In particolare, i beni presentano caratteristiche strutturali e destinazioni d'uso differenti, dispongono di accessi indipendenti e non risultano tra loro necessari o complementari ai fini dell'utilizzo. Tale autonomia consente di considerare ciascuna unità come unità immobiliare autonomamente commerciabile, con conseguente maggiore rispondenza alla realtà di mercato e presumibile incremento dell'interesse degli offerenti.

Pertanto, ai fini della stima e della predisposizione dell'avviso di vendita, si è ritenuto tecnicamente opportuno procedere alla formazione di due lotti separati, LOTTO 1 e LOTTO 2, ognuno corredato da propria descrizione, valutazione e valore di mercato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.762,60**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 436.347,40**

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: **€. 65.452,11**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 370.566,29**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

2 **LASTRICO SOLARE** a ANGHIANI VIA CAMPO DELLA FIERA 10, della superficie commerciale di **9,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 2 - LASTRICO SOLARE

Descrizione Immobile

L'immobile oggetto di stima comprende un lastrico solare posto al Piano Primo del fabbricato, avente funzione di copertura del piano sottostante.

Il lastrico solare presenta una superficie calpestabile di circa 34,40 mq, ed è rifinito con pavimentazione in piastrelle rettangolari in gres e perimetralmente delimitato, nei lati, da ringhiera metallica e, frontalmente, da muro divisorio.

Si rileva che l'accesso materiale al lastrico avviene dal Piano Terra, mediante vano scala condominiale, ma esclusivamente attraverso un'apertura finestrata posta all'interno dell'appartamento adiacente, sito al Piano Primo, il quale risulta non di proprietà del debitore esecutato, ma bensì di proprietà di terzi.

Pertanto, l'accesso autonomo diretto non è presente, e l'utilizzo del lastrico è materialmente subordinato all'accesso attraverso un'unità immobiliare di terzi, circostanza che limita la piena fruibilità del bene.

L'unità immobiliare confina con proprietà *** DATO OSCURATO *** , proprietà *** DATO OSCURATO *** , salvo altri.

Le unità immobiliari pignorate hanno a servizio parti e spazi comuni del fabbricato, quali l'area su cui insiste il fabbricato, il vialetto di accesso alla porta principale, la rampa di accesso al Piano Interrato ed il vano scala. Quest'ultimi non possiedono un autonomo identificativo catastale e sono privi di intestazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di NON PRESENTE IN QUANTO TRATTASI DI LASTRICO SOLARE. Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 360 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: VIA DEL CROCIFFISSINO n. 16/A ANGHIANI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.275,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 946,00
Data di conclusione della relazione:	20/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile, precedentemente destinato a negozio di prodotti alimentari e non, allo stato attuale risulta inutilizzato dall'anno della chiusura dell'attività e pertanto libero. Con PEC del 04/07/2025 è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di *** DATO OSCURATO *** se, negli immobili pignorati, sussistevano contratti di locazione e/o comodati d'uso regolarmente registrati. Dalle interrogazioni effettuate la stessa Agenzia, con nota di riscontro prot. n. 60522 del 07/07/2025, ha comunicato che dagli anni 2000 ad'oggi non risultano registrati atti di nessuna tipologia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In risposta al quesito n. 2, il CTU ha provveduto a verificare la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale, ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento secondo quanto previsto dall' art. 567, 2° comma c.p.c. In particolare è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale i cui estremi si riportano di seguito:

- **ISTANZA DI VENDITA presentata in data 16 Aprile 2025 dalla parte creditrice procedente;**
- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Arezzo il 08/04/2025 Reg. Gen. 6029, Reg. Part. 4499;**
- **CERTIFICAZIONE NOTARILE redatta dal Notaio Dott. *** DATO OSCURATO *** in data 10/04/2025 (Allegato 8).**

Dalla documentazione sopra riportata risultano oggetto di pignoramento i seguenti immobili:

*diritto di piena ed intera proprietà alla società *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (AR), Via *** DATO OSCURATO *** nc. *** DATO OSCURATO *** , P. Iva *** DATO OSCURATO *** in persona del Liquidatore e, come tale, Legale Rappresentante pro tempore Dott. *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (PG), il *** DATO OSCURATO *** e con studio professionale in *** DATO OSCURATO *** (PG), Via *** DATO OSCURATO *** nc. *** DATO OSCURATO *** , descritti come segue:*

- **Catasto Fabbricati – Comune di Anghiari (AR), Via Campo della Fiera nc. 10**
- **Foglio 92, P.lle graffate 275, Sub. 2 e 360, Sub. 1, p. T, cat. C/1, Superficie 297,0 mq, Classe 6, Rendita 6.273,56 €;**
- **Foglio 92, P.lla 360, Sub. 3, p. 1, categoria F/5**

con espressa estensione a tutte le relative pertinenze, ragioni, diritti ed accensioni.

Inoltre, a completamento della documentazione mancante, sono stati acquisiti:

- telematicamente, tramite servizio SISTER, le ultime planimetrie depositate presso gli uffici dell'Agencia del Territorio della Provincia di Arezzo indispensabili ad una corretta identificazione dei beni (Allegato 2);
- mediante richiesta di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di *** DATO OSCURATO *** , copia della documentazione urbanistico-edilizia, ovvero richiesta del certificato di abitabilità, le concessioni edilizie originarie ed eventuali ulteriori pratiche relative agli immobili oggetto di pignoramento. Si precisa che l'elenco completo dei titoli autorizzativi è riportato alla Sezione 7 della presente perizia;
- mediante richiesta effettuata all'Archivio Notarile di Arezzo, copia conforme all'originale del titolo di provenienza stipulato in data *** DATO OSCURATO *** a rogito Notaio Dott. *** DATO OSCURATO *** registrato a *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** al n. *** DATO OSCURATO *** , Serie 1, Repertorio n. *** DATO OSCURATO *** , Raccolta n. *** DATO OSCURATO *** (modifica di patti sociali di s.a.s.) (Allegato 5);
- copia semplice del titolo di provenienza stipulato in data *** DATO OSCURATO *** a rogito Notaio Dott. Franco Formica registrato a *** DATO OSCURATO *** in data *** DATO OSCURATO *** al n. *** DATO OSCURATO *** , Vol. 110, Repertorio n. *** DATO OSCURATO *** , Raccolta n. *** DATO OSCURATO *** (compravendita *** DATO OSCURATO *** / *** DATO OSCURATO ***) (Allegato 4).

In merito ai passaggi di proprietà, si rileva che il lastrico solare è stato edificato sulla base di una concessione edilizia rilasciata per ampliamento e successivamente frazionato, a seguito di accordi tra i proprietari confinanti, in due porzioni, delle quali una è stata ceduta alla proprietà adiacente.

Relativamente ai beni sopra indicati, è stata accertata la completezza e la continuità sia dal punto di vista delle trascrizioni formali che dei titoli di riferimento; tuttavia, sotto il profilo catastale, si rileva la non corrispondenza sia a livello toponomastico sia planimetrico. In particolare, di seguito si riporta quanto emerso dal raffronto:

- in riferimento ai beni del Lotto 2, catastalmente identificati al Foglio *** DATO OSCURATO *** , P.lle *** DATO OSCURATO *** , Sub. *** DATO OSCURATO *** , p. 1, cat. F/5, in merito alla numerazione civica, si fa presente che l'indirizzo corretto è Via Campo della Fiera nc. 10 e non Via del Crocifissino nc. 16/A come riportato nella visura catastale. Difatti l'accesso al lastrico solare avviene dal vano scala condominiale mediante l'appartamento posto a Piano Primo di proprietà di terzi; in merito invece alla corrispondenza planimetrica è emersa la non conformità tra l'ultima planimetria depositata in atti (prot. n. 166/88 del 21/09/1988) e lo stato attuale dei luoghi. La planimetria catastale, redatta manualmente e priva di indicazioni dimensionali, è stata verificata a tavolino mediante l'utilizzo di scalimetro e risulta non conforme allo stato dei luoghi. I costi per la regolarizzazione catastale sono riportati alla Lotto 2 - Sezione 8.2 della presente perizia.

A seguito di indagine catastale, richieste agli enti locali e consultazione cartografica, non si rilevano usi civici o diritti demaniali gravanti sui beni oggetto di stima. Gli immobili pertanto risultano liberi da vincoli collettivi di godimento. Inoltre, dall'analisi dei titoli abilitativi e di provenienza ed in relazione altresì all'epoca di costruzione dei fabbricati stessi, non risulta che gli immobili siano stati realizzati in regime di Edilizia Residenziale Pubblica né tantomeno con convenzioni e pertanto non sussistono quindi vincoli di prezzo massimo o requisiti da esaminare in sede di compravendita.

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, iscritta il 11/06/2018 ai nn. 1214, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 600.000 €.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 ANNI

ipoteca **volontaria** cancellata, iscritta il 17/12/1999 ai nn. 4466, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 400.000.000,00 £.

Importo capitale: 200.000.000,00 £.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

Comunicazione n. 663 del 26/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/01/2010; - Cancellazione totale eseguita in data 01/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).

ipoteca **volontaria** cancellata, iscritta il 11/05/2011 ai nn. 1251, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 400.000.000,00 £.

Importo capitale: 200.000.000,00 £.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

Comunicazione n. 913 del 12/06/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/06/2018; - Cancellazione totale eseguita in data 09/07/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 08/04/2025 ai nn. 4499, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	
Gli immobili oggetto di pignoramento, pur essendo inseriti in un fabbricato composto da più unità	

immobiliari, non risultano compresi in un condominio formalmente costituito. Conseguentemente, non risulta nominato alcun amministratore né esiste una gestione condominiale con ripartizione di spese comuni. Alla data del sopralluogo, non risultano spese condominiali ordinarie o straordinarie pendenti, né debiti verso eventuali gestioni comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A completamento della documentazione richiesta, sono stati acquisiti tutti gli atti di provenienza stipulati compreso copia integrale del titolo di provenienza originario anche se anteriore al ventennio. Inoltre per la continuità degli atti si riportano di seguito le modifiche / variazione intercorse tra le società proprietarie dall'anno 1979 ad oggi:

- Atto Notaio Dott. *** DATO OSCURATO *** del 06/11/1979 Rep. n. 23679/2719 (costituzione società *** DATO OSCURATO ***);
- Atto Notaio Dott. *** DATO OSCURATO *** del 12/02/1986 Rep. n. 43616/5212 (modifica / variazione società *** DATO OSCURATO ***);
- Atto Notaio Dott. *** DATO OSCURATO *** del 21/12/1992 Rep. n. 20575/2593 (modifica / variazione società *** DATO OSCURATO ***);
- Atto Notaio Dott. *** DATO OSCURATO *** del 30/11/1994 Rep. n. 27902/3803 (modifica / variazione società *** DATO OSCURATO ***).

Inoltre, si riportano gli estremi del Contratto di Mutuo Ipotecario, citato all'interno della Certificazione Notarile, stipulato in data 08/06/2018 registrato a Perugia in data 11/06/2018 al n. 12241, Serie 1T, iscritto ad Arezzo in data 11/06/2018, Reg. Part. n. 1214.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 28/03/1975 a firma di DOTT. NOTAIO MARCO FANFANI ai nn. REP. 29125 - RACC. 4048 di repertorio, registrato il 13/04/1995 a SANSEPOLCRO ai nn. 247, trascritto il 21/04/1995 a CONSERVATORIA DI AREZZO ai nn. 4182

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/11/1979 fino al 28/03/1995), con atto stipulato il 08/11/1979 a firma di DOTT. NOTAIO FRANCO FORMICA ai nn. REP. 23710 - RACC. 2720 di repertorio, registrato il 26/11/1979 a SANSEPOLCRO ai nn. 867, trascritto il 05/12/1979 a CONSERVATORIA DI AREZZO ai nn. 8818

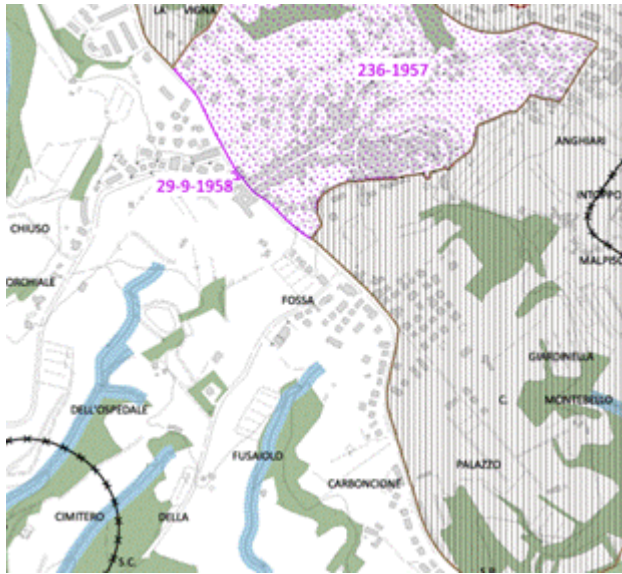
*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA TERRENO (dal 15/12/1979 fino al 08/11/1979), con atto stipulato il 15/12/1973 a firma di NOTAIO DOTT. SUZZI PIERALBERTO ai nn. REP. 12179/438 di repertorio, registrato il 31/12/1973 a AREZZO ai nn. 7164, trascritto il 14/01/1974 a AREZZO ai nn. 683

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

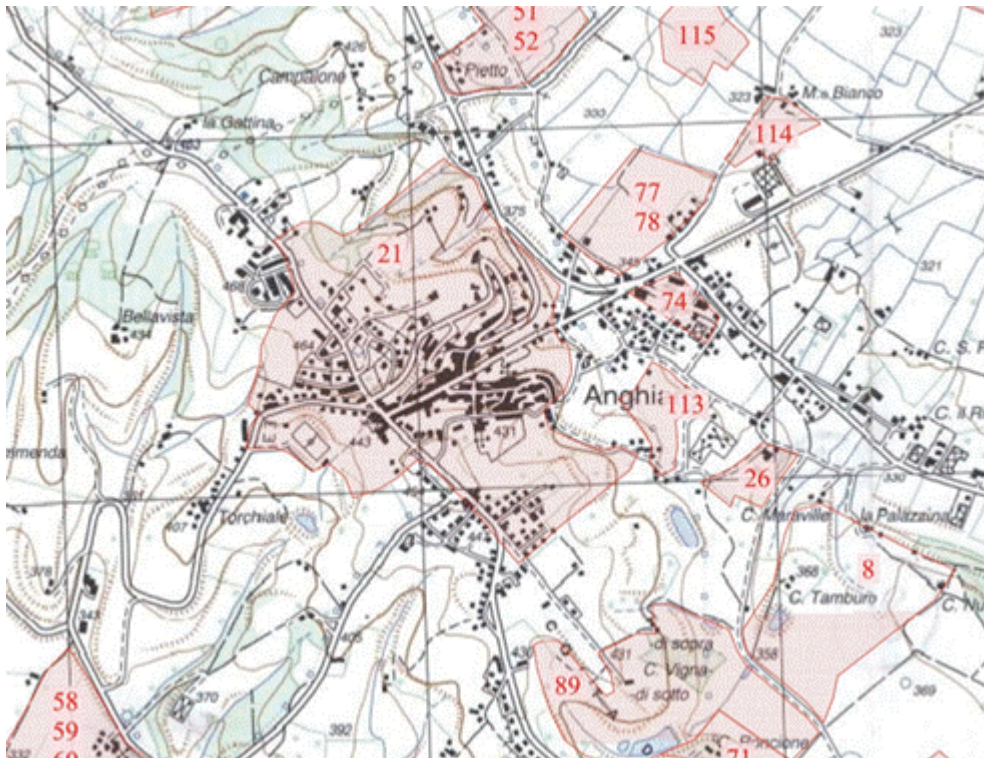
Dall'esame della cartografia del Piano Strutturale del Comune di *** DATO OSCURATO *** , del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, nonché dalla consultazione dei portali cartografici regionali (GeoScopio), l'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima non risulta sottoposta a specifici vincoli paesaggistici o territoriali di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. come dimostra anche la Carta dei Vincoli Sovraordinati

estrapolata dal Piano Strutturale del Comune di *** DATO OSCURATO *** :

CARTA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI



Come riportato all'interno degli strumenti urbanistici del Comune di *** DATO OSCURATO *** , in particolare il Piano Strutturale, considera i beni archeologici presenti nel territorio comunale parte integrante del patrimonio storico identitario del comune ai sensi dell'Art. 42 delle n.T.A. del piano Operativo. La disciplina, di cui al precedente articolo, si applica alle aree individuate nella Carta del Rischio Archeologico del territorio allegata al PS che si riporta di seguito:



CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO

Nella Carta del Rischio Archeologico sono individuate aree cui sono stati attribuiti tre livelli di sensibilità archeologica, a ciascuno dei quali corrispondono, in caso di edificazione o di altra

trasformazione urbanistica, altrettanti livelli dispositivi. I progetti per le opere ricadenti nelle aree indicate nel suddetto elaborato, qualunque sia il livello di rischio in esse previsto, saranno trasmesse alla Soprintendenza per i Beni Archeologici che potrà dare indicazioni in merito, da riportare nell'atto amministrativo per eseguire i lavori.

In merito alla staticità degli immobili di seguito si riporta l'elenco della documentazione depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Arezzo e presso l'Ufficio Edilizia del Comune di *** DATO OSCURATO *** :

- Verbale di Visita e Certificato di Collaudo a firma del tecnico *** DATO OSCURATO *** depositato in data *** DATO OSCURATO *** prot. n. *** DATO OSCURATO *** - rif. *** DATO OSCURATO *** (costruzione edificio principale);

- Certificato di Collaudo a firma del tecnico *** DATO OSCURATO *** depositato in data *** DATO OSCURATO *** prot. n. *** DATO OSCURATO *** - rif. *** DATO OSCURATO *** (realizzazione di ampliamento edificio principale);

Di seguito si riportano le concessioni edilizie che hanno legittimato gli immobili:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **19/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 28/02/1974 con il n. 19 di protocollo, rilasciata il 10/03/1975 con il n. 19 di protocollo, agibilità del 21/12/1979

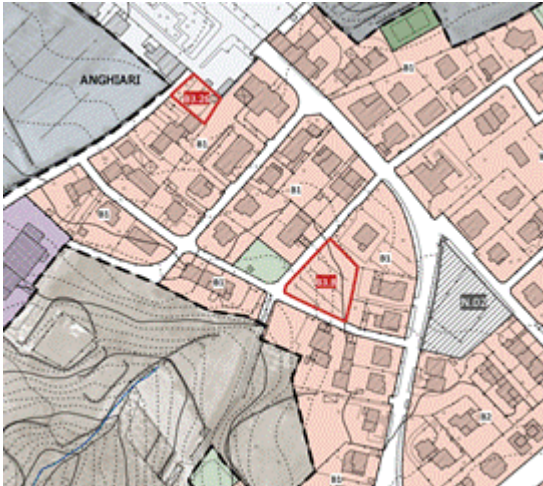
CONCESSIONE EDILIZIA N. **45/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI ESERCIZIO COMMERCIALE, presentata il 02/04/1987 con il n. 1997 di protocollo, rilasciata il 30/06/1987 con il n. 41 di protocollo

VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 41 DEL 30/06/1987 N. **105/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI ESERCIZIO COMMERCIALE, presentata il 27/11/1987 con il n. 7811 di protocollo, rilasciata il 19/10/1988 con il n. 78 di protocollo, agibilità del 15/06/1990

CONCESSIONE EDILIZIA N. **80/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI MURETTO DIVISORIO PER DIVISIONE TERRAZZA E TRAMEZZI NEL LOCALE SEMINTERRATO(RISTRUTTURAZIONE D1), presentata il 01/06/1989 con il n. 3539 di protocollo, rilasciata il 09/09/1989 con il n. 73 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO adottato, in forza di delibera C.C. N. 16 DEL 25/07/2022, l'immobile ricade in zona SOTTOZONA "B1". Norme tecniche di attuazione ed indici:



Art.61 Sottozone “B1” consolidate

1. Le sottozone "B1" sono costituite da tessuti edilizi consolidati caratterizzati da aggiunte, ampliamenti e trasformazioni dei tessuti preesistenti, che hanno determinato condizioni di disomogeneità e di sfrangiamento dei limiti degli aggregati urbani, con conseguenti effetti di disfunzione urbanistica. Pertanto queste zone necessitano di operazioni di riqualificazione per realizzare condizioni di omogeneità e di funzionalità urbanistica, sia rispetto alla distribuzione e alla qualità delle infrastrutture che in rapporto alla collocazione, alla dimensione ed alla qualità degli insediamenti.

2. Le tipologie edilizie prevalenti della sottozona sono costituite da edifici condominiali a più piani o da edifici isolati nel lotto mono o bifamiliari, con caratteristiche architettoniche e tipologiche disomogenee. In tali sottozone, in armonia con i caratteri fondamentali del contesto urbano, tutti gli interventi devono essere coerenti con l'esigenza di riorganizzazione edilizia ed urbanistica e con la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

3. In tali sottozone sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone “B” con le seguenti prescrizioni:

- le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati, qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento;
- non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie;
- le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati, qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento.

4. Sugli edifici classificati RV, V, SV e CCA valgono le indicazioni contenute nell'art. 17 delle presenti NTA.

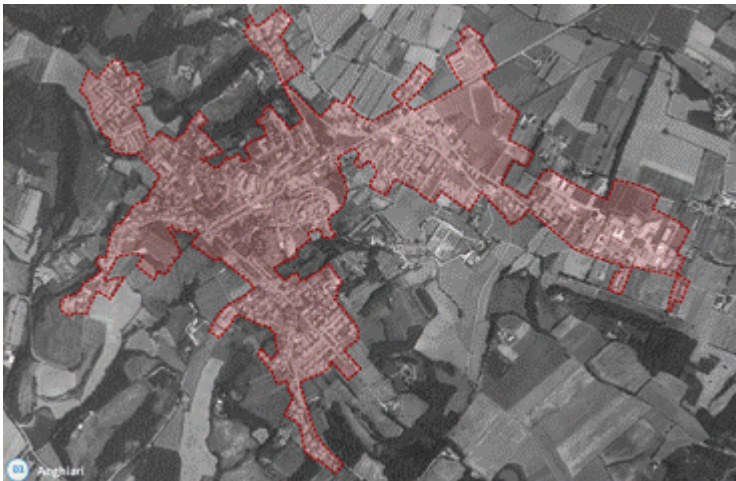
Per tutti gli altri edifici, non classificati, sono ammessi i seguenti interventi edilizi così come definiti

agli artt. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15 delle presenti NTA:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa ;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;

- interventi pertinenziali;
 - sostituzione edilizia con un incremento massimo del 30% della SE esistente;
 - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
 - interventi di addizione volumetrica "una tantum" non superiore a 40 mq di SU per ogni unità immobiliare, a condizione che questo non vada a interessare i fronti principali disposti lungo percorsi, slarghi, piazze o altri spazi pubblici.
5. Nel caso che l'intervento interessi porzioni di fabbricati condominiali, è fatto obbligo di presentare una proposta preliminare sottoscritta da tutti i proprietari con l'obiettivo di realizzare un progetto unitario omogeneo per tipologia e logiche di aggregazione/accrescimento, con il manufatto originario.
6. Per gli interventi di sostituzione edilizia, qualora l'intervento comporti la realizzazione di una capacità edificatoria superiore a 350 mq di SU e/o a più di 5 alloggi, esso deve essere autorizzato previa approvazione di un piano attuativo (Piano di Recupero).
7. Per gli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) sono validi i seguenti parametri:
- Rapporto di copertura massimo (Rc max) -> 0,60
 - Altezza massima (H max) -> 7,50 ml (*1)
 - Indice di permeabilità minimo (Ip) -> 25%
 - Distanza dai confini -> 5,00 ml (*2)
- (*1) È altresì consentita, sempre nel rispetto delle distanze, l'edificazione ad altezza maggiore di quella prescritta per rispettare l'allineamento di gronda con il fabbricato preesistente
- (*2) Nel caso di nuovi volumi

PIANO STRUTTURALE vigente, in forza di delibera C.C. N. 16 DEL 25/07/2022, l'immobile ricade in zona 01 ANGIARI. Norme tecniche di attuazione ed indici:



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In riferimento al giudizio di conformità si fa presente che, il sottoscritto CTU, ha proceduto all'acquisizione e all'analisi delle documentazione tecnica, sia urbanistica sia catastale, reperita presso gli uffici competenti, nonché alle misurazioni dirette dello stato dei luoghi. A tal proposito di seguito riporta quanto emerso dalle verifiche:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità riscontrate, in fase di sopralluogo, sono dovute principalmente ad una diversa distribuzione e dimensioni della pianta che differiscono da quanto riportato nelle concessioni rilasciate. Con la concessione edilizia originaria, C.E. n. 41 del 30/06/1987, e successiva variante, C.E. n. 78 del 19/10/1988, la terrazza a copertura praticabile della porzione in ampliamento dell'edificio veniva configurata come unica superficie continua e annessa all'appartamento posto a Piano Primo di proprietà Pasqui / Chialli. Successivamente, con la Concessione Edilizia n. 73 del 09/09/1989, mediante la realizzazione di muretto divisorio, è stata frazionata in due porzioni distinte e le stesse sono state attribuite a proprietà differenti rispetto alla configurazione originaria. (normativa di riferimento: TESTO UNICO EDILIZIA D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I. / LEGGE N. 65/2014 E S.M.I.)

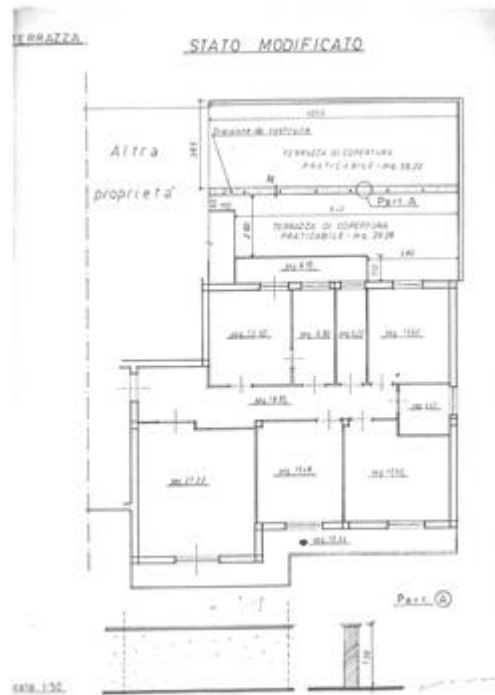
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le opere in difformità possono essere regolarizzate con redazione di pratica edilizia per accertamento di conformità in Sanatoria - ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. - con individuazione degli interventi rientranti in Manutenzione Straordinaria. L'applicazione della sanzione avviene mediante la Tabella 1 delle Norme Generali per le sanzioni del Comune di Anghiari ed è riferita alla valutazione delle opere realizzate senza titolo. Tale valutazione deve essere definita mediante stesura di apposito computo metrico estimativo sulla base del Prezzario Regionale dei lavori pubblici dell'Umbria alla data di presentazione della sanatoria. La regolarizzazione del lastrico solare, qualora venga meno il rispetto delle dimensioni e superfici rispetto a quanto concesso, dovrà coinvolgere anche la proprietà adiacente.

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

Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA PER IL DEPOSITO DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ IN SANATORIA: €31,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA PER IL RILASCIO DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ IN SANATORIA: €116,00
- APPLICAZIONE SANZIONE - COSTO STIMATO DELL'INTERVENTO FASCIA DA € 1.000,00 A € 5.000,00: €1.500,00
- ONERI PROFESSIONALI PER LA REDAZIONE DI PRATICA EDILIZIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ IN SANATORIA, COMPRESIVI DI ONERI PREVIDENZIALI (INARCASSA 4% ED IVA 22%): €4.440,80

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GIORNI



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In merito invece alla corrispondenza catastale è emersa la non conformità tra l'ultima planimetria depositata agli atti (prot. n. 166/88 del 21/09/1988) e lo stato attuale dei luoghi. La planimetria catastale, redatta manualmente e priva di indicazioni dimensionali, è stata verificata a tavolino mediante l'utilizzo di scalimetro, e risulta non conforme allo stato dei luoghi. (normativa di riferimento: R.D. L. 652/1939 ; D.L. 78/2010 , CIRCOLARI CNI E AGENZIA DELLE ENTRATE)

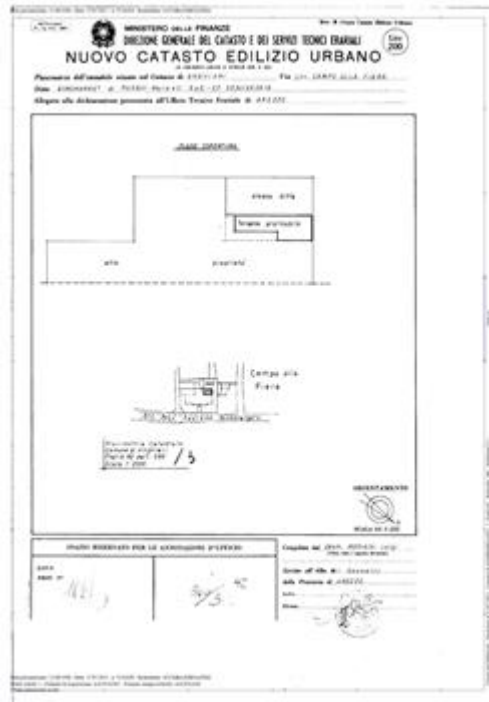
Le difformità sono regolarizzabili mediante: La situazione catastale descritta risulta regolarizzabile mediante procedura di aggiornamento DOCFA con contestuale soppressione degli attuali subalterni identificati catastalmente al Foglio 92, Particella 360, Subalterno 3 (proprietà Euromarket di Pasqui Stefano e C. S.a.s.) , e Foglio 92, Particella 360, Subalterno 2 (proprietà Cambi-Comanducci) qualora la superficie dei lastrici solari si discosti dai dati riportati in catasto.

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI PROFESSIONALI PER REDAZIONE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE DOCFA, COMPRENSIVI DI ONERI PREVIDENZIALI (INARCASSA 5% ED IVA 22%): €1.537,20
- TRIBUTI SPECIALI CATASTALI (ESENTI IVA): €280,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

In riferimento alla corrispondenza tra i dati catastali e l'atto di provenienza, si fa presente che al momento della stipula dell'atto di compravendita, tra l'impresa Bondoni / Venturi e la società Euromarket di Pasqui Mario e c. S.a.s., la parte in ampliamento al fabbricato, nella quale ricade al Piano Primo il lastrico solare, non era stata ancora realizzata. Quest'ultima è stata edificata negli anni 1987-1988 in adiacenza al fabbricato principale e su resede esclusivo della società Euromarket di pasqui Mario e C. S.a.s. identificato al foglio 92, particella 360.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN ANGIARI VIA CAMPO DELLA FIERA 10

LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO 2

LASTRICO SOLARE a ANGHIANI VIA CAMPO DELLA FIERA 10, della superficie commerciale di **9,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 2 - LASTRICO SOLARE

Descrizione Immobile

L'immobile oggetto di stima comprende un lastrico solare posto al Piano Primo del fabbricato, avente funzione di copertura del piano sottostante.

Il lastrico solare presenta una superficie calpestabile di circa 34,40 mq, ed è rifinito con pavimentazione in piastrelle rettangolari in gres e perimetralmente delimitato, nei lati, da ringhiera metallica e, frontalmente, da muro divisorio.

Si rileva che l'accesso materiale al lastrico avviene dal Piano Terra, mediante vano scala condominiale, ma esclusivamente attraverso un'apertura finestrata posta all'interno dell'appartamento adiacente, sito al Piano Primo, il quale risulta non di proprietà del debitore esecutato, ma bensì di proprietà di terzi.

Pertanto, l'accesso autonomo diretto non è presente, e l'utilizzo del lastrico è materialmente subordinato all'accesso attraverso un'unità immobiliare di terzi, circostanza che limita la piena fruibilità del bene.

L'unità immobiliare confina con proprietà *** DATO OSCURATO *** , proprietà *** DATO OSCURATO *** , salvo altri.

Le unità immobiliari pignorate hanno a servizio parti e spazi comuni del fabbricato, quali l'area su cui insiste il fabbricato, il vialetto di accesso alla porta principale, la rampa di accesso al Piano Interrato ed il vano scala. Quest'ultimi non possiedono un autonomo identificativo catastale e sono privi di intestazione.

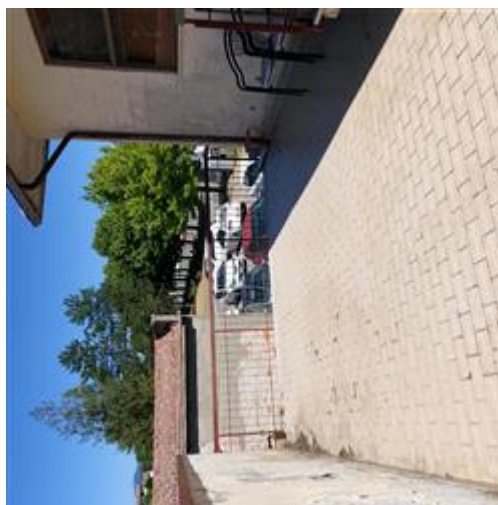
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di NON PRESENTE IN QUANTO TRATTASI DI LASTRICO SOLARE. Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 360 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: VIA DEL CROCIFFISSINO n. 16/A ANGHIANI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono A circa 9 km si estende il centro abitato di Sansepolcro, nel cui ambito è presente un'importante zona produttiva, a destinazione industriale / artigianale, e rete infrastrutturale considerata la presenza dello svincolo di accesso alla SS E45). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il territorio di Anghiari presenta un rilevante interesse storico e paesaggistico. Il centro storico, di origine medievale, è caratterizzato dalla presenza di un sistema murario ben conservato, con porte d'accesso, vicoli e architetture di pregio.



COLLEGAMENTI

superstrada distante 9 KM IN DIREZIONE CESENA al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

superstrada distante 8 KM IN DIREZIONE AREZZO buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità: al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano: nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione: al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità: buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche Interne ed Esterne

Il lastrico solare fa parte della porzione di edificio realizzata con successivo ampliamento a fine degli anni '80. Come già relazionato in precedenza, tale ampliamento è stato edificato con struttura portante a telaio in cemento armato e solai in laterocemento tipo "bausta", analogamente a quanto riscontrato nella parte originaria del fabbricato, incluso il solaio di copertura costituente il lastrico solare. In origine il lastrico solare rappresentava copertura unica della porzione di edificio derivante dall'ampliamento realizzato nell'anno 1988. Con successivo titolo edilizio, regolarmente rilasciato, il lastrico è stato oggetto di frazionamento in due porzioni distinte ed in seguito assegnate a diverse proprietà.

Altezze Interne Utili dei vani

Trattandosi di lastrico solare scoperto, lo stesso non presenta altezze interne né volumi fruibili, ma costituisce mera copertura piana del piano sottostante.

Condizioni di Manutenzione

Il lastrico solare si presenta in mediocre stato di manutenzione. La pavimentazione in piastrelle presenta diffuse rotture e fessurazioni con presenza di erbe e depositi superficiali tra le fughe, indice di una scarsa tenuta del manto impermeabilizzante e di mancata manutenzione periodica.

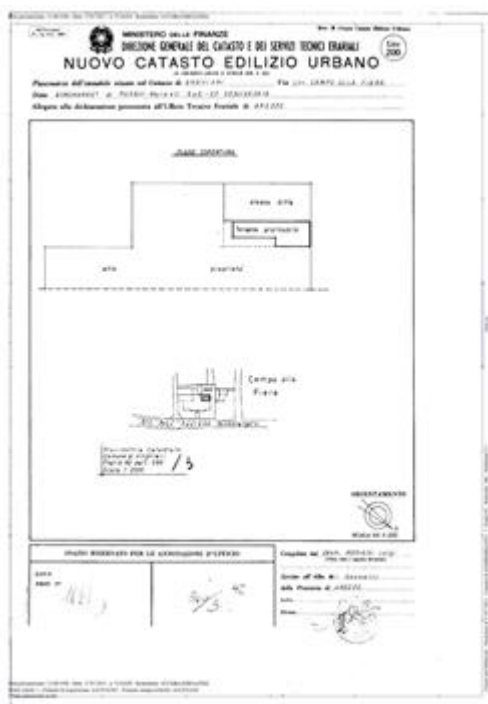
Il muro divisorio, con funzione di parapetto frontale, mostra tratti di intonaco ammalorato con porzioni in fase di distacco dovute probabilmente all'azione combinata degli agenti atmosferici e all'assenza, come per la pavimentazione, di adeguata manutenzione periodica. Nel complesso, si rileva la necessità di interventi di manutenzione straordinaria volti al rifacimento della pavimentazione e del manto impermeabile, nonché al ripristino dell'intonaco e della finitura del muretto perimetrale, al fine di garantire la piena efficienza funzionale e la durabilità della copertura.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LASTRICO SOLARE	36,70	x	25 %	=	9,18
Totale:	36,70				9,18



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (14/11/2025)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: FASCIA / ZONA - Centrale/INTERO ABITATO DI ANGHIAI / CENTRO STORICO E ZONA CIRCOSTANTE
TIPOLOGIA - abitazioni civili STATO CONSERVATIVO - NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il lastrico solare oggetto di analisi costituisce la superficie di copertura orizzontale della porzione di edificio realizzata in ampliamento al corpo principale. Come già relazionato, dal sopralluogo è emerso che lo stesso risulta non autonomamente accessibile alla proprietà eseguita in assenza di passaggio su proprietà di terzi. Poichè detta limitazione incide sulla valutazione del bene in fase di stima si è tenuto conto sia della limitata accessibilità sia della dipendenza dell'accesso tramite altra proprietà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,18 x 1.000,00 = **9.180,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.180,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.180,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di ANGHIAI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
2	LASTRICO SOLARE	9,18	0,00	9.180,00	9.180,00
				9.180,00 €	9.180,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni pignorati sono stati suddivisi in due lotti distinti, in quanto la loro conformazione planimetrica, funzionale e catastale evidenzia sin dall'origine una chiara autonomia tale da far presumere – anche in sede esecutiva – una naturale e più opportuna vendita coattiva separata.

In particolare, i beni presentano caratteristiche strutturali e destinazioni d'uso differenti, dispongono di accessi indipendenti e non risultano tra loro necessari o complementari ai fini dell'utilizzo. Tale autonomia consente di considerare ciascuna unità come unità immobiliare autonomamente commerciabile, con

conseguente maggiore rispondenza alla realtà di mercato e presumibile incremento dell'interesse degli offerenti.

Pertanto, ai fini della stima e della predisposizione dell'avviso di vendita, si è ritenuto tecnicamente opportuno procedere alla formazione di due lotti separati, LOTTO 1 e LOTTO 2, ognuno corredato da propria descrizione, valutazione e valore di mercato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.905,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.275,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 946,00**

data 20/05/2026

il tecnico incaricato
MARCO SACCHETTI