



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO SPA E PER ESSA SPECIAL GARDANT SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Giudice Dott. Turturro Andrea

CUSTODE:
Dott. Matteo Rossi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)
 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
Geom. Emiliano Lucherini
CF: LCHMLN71L17D612M
con studio in PONTASSIEVE (FI) Via Guido Reni n°12/c
telefono: 0558367648
fax: 0558367648
email: emiliano.lucherini@geometripontassieve.it
PEC: emiliano.lucherini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTELFRANCO PIANDISCO' Via Sette Ponti 43/b, frazione Certignano, della superficie commerciale di **53,05** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, con accesso da rampa di scale comune, che si diparte dalla strada privata di lottizzazione. Esso si compone da un'ampio vano adibito a pranzo-soggiorno, zona cottura, una camera ed un altro vano ad uso camera; ad essi si aggiungono, un disimpegno, un bagno e tre terrazze di cui due poste sul fronte dell'edificio ed una in angolo tra il laterale ed il tergo dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di media 3.20/3.25 circa .Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 267 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 334,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SETTE PONTI n. 43/B CASTELFRANCO PIANDISCO', piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini: Sez. A - Foglio 31 p.la 267 sub.14-17
- foglio 31 particella 267 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 31 particella 267 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana A, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

B **box singolo** a CASTELFRANCO PIANDISCO' Via Sette Ponti 45, frazione Certignano, della superficie commerciale di **20,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto posto al piano seminterrato, con accesso carrabile dal piazzale condominiale. Esso si compone da un'ampio locale e da un vano laterale urbanisticamente definibile come scannafosso ma utilizzato come ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 267 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6,



superficie 23, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 112,85 Euro, indirizzo catastale: VIA SETTE PONTI n. 45 CASTELFRANCO PIANDISCO', piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini: Sez. A - Foglio 31 p.lla 267 sub.12-31-10-11

- foglio 31 particella 267 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



posto auto a CASTELFRANCO PIANDISCO' Via Sette Ponti 45, frazione Certignano, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto coperto ubicato al piano seminterrato, con accesso dal piazzale condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 267 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, superficie 10, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: VIA SETTE PONTI n. 45 CASTELFRANCO PIANDISCO', piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini: Sez. A - Foglio 31 p.lla 267 sub.8-10-13 e p.lla 259
- foglio 31 particella 267 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.820,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.000,00
Data della valutazione:	21/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione urbanistica, stipulata il 09/06/2008 a firma di Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi ai nn. 50873/22877 di repertorio, trascritta il 11/06/2008 a Arezzo ai nn. RG11617/RP7723, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione urbanistica.

Gli obblighi della convenzione urbanistica si trasmettono agli acquirenti successivi a coloro che l'hanno stipulata. All'art.2 comma 2 si legge testualmente: "Il lottizzante è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, anche gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOPRA."

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 27/01/2010 a firma di Not. Roberto Pisapia ai nn. 54516/25618 di repertorio, registrata il 27/07/2010 a Montevarchi ai nn. 1734, iscritta il 29/07/2010 a Arezzo ai nn. RG14224/RP2381, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento di mutuo.

Importo ipoteca: 248000.

Importo capitale: 124000.

La formalità è riferita solamente a agli esecutati (unità negoziale 6).

Trattasi di annotazione per frazionamento di mutuo per ipoteca volontaria concesso alla

i Spa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con rogito Notaio Pisapia di Montevarchi del 14/04/2010 repertorio 53994 registrato a Montevarchi il 15/04/2010 al n.617 (Formalità di riferimento: Iscrizione RP1195 del 16/04/2010 riferita all'immobile 1 dell'unità negoziale 6 - Abitazione di tipo civile dell'ex comune di Castelfranco di Sopra f.31 p.lla 267 sub.18). I

con l'atto di compravendita Notaio Roberto Pisapia di Montevarchi (Rep.54569 - Fasc.25666), acquistando i beni oggetto di perizia si accollavano anche la quota di mutuo qui descritta. Tributi di cancellazione presunti €35,00 a titolo di imposta di bollo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 16/05/2024 a Arezzo ai nn. RG8413/RP6621, a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Tributi di cancellazione presunti €.294,00

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:

Non ci sono spese e/o millesimi condominiali. Per quanto riguarda cause in corso alla data del 20/09/2024, come da documento allegato ricevuto dal Tribunale di Arezzo, non risultano contenziosi civili in atto.

L'Immobile non è ubicato in zone sottoposte e vincoli paesaggistici o storici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2010), con atto stipulato il 30/07/2010 a firma di Notario Roberto Pisapia ai nn. 54569/25666 di repertorio, registrato il 02/08/2010 a Montevarchi ai nn. 4823 Serie 1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/06/2008 fino al 29/07/2010), con atto stipulato il 09/06/2008 a firma di Notaio Roberto Pisapia ai nn. 50874/22878 di repertorio, trascritto il 13/06/2008 a Arezzo ai nn. RG11729/RP7809.

Trattasi dell'acquisto del terreno (precedentemente di proprietà del Sig. _____, sul quale la srl ha costruito la lottizzazione di cui i beni oggetto della presente esecuzione fanno parte.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Piano di Lottizzazione N. **prot.7921 del 22/10/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di lottizzazione - Piano attuativo di edilizia privata Utr4 - Area 8 Certignano 2, presentata il 22/10/2005 con il n. 7921 di protocollo, rilasciata il 20/04/2006 con il n. 11 (Delibera di Consiglio Comunale) di protocollo

Permesso di costruire N. **50/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione



Lotto B del Piano attuativo di iniziativa privata "Utr4 - area 8 - Certignano 2", presentata il 24/04/2008 con il n. 2663 di protocollo, rilasciata il 10/09/2009 con il n. 8 (Permesso di Costruire) di protocollo

Comunicazione di fine lavori con variante finale N. **Pratica n°50/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Lotto B - relativi al permesso di costruire n°8 del 10/09/2009, presentata il 14/07/2010 con il n. 4110 di protocollo

Abitabilità N. **19/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto esecutivo Permesso di Costruire n°8 del 10/09/2009, presentata il 04/11/2010 con il n. 6107 di protocollo, agibilità del 04/10/2010 con il n. 6107 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliari distinte nel foglio di mappa 31 p.lla 267 sub. 11, 13 e 18 dell'ex Comune di Castelfranco di Sopra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade in zona B1 - Tessuti prevalentemente residenziali omogenei. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt.36 e 39 NTA

Piano operativo adottato l'immobile ricade in zona Tessuto consolidato pianificato: B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.30.2.4 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate numerose difformità rispetto ai progetti presentati, che vengono qui sinteticamente riportate: - le altezze interne dell'unità immobiliare (misurate sottotravetto) sono più alte di quanto progettualmente previsto; - l'altezza della gronda tergale, misurata rispetto alla quota "zero" impostata nel progetto è circa 45 cm più alta rispetto a quanto previsto (mt.5.93 contro mt.5.50 di progetto); - le camera progettualmente prevista è stata divisa da un muro perdendo il requisito di camera matrimoniale; di fatto è divenuta una camera singola con adiacente vano accessorio; - il vano accessorio sopra indicato è circa 20 cm più profondo di quanto progettualmente previsto; - alcune finestre sono difformi dal progetto e quella del bagno non rispetta più i requisiti aeroilluminanti previsti attualmente dagli strumenti urbanistici comunali - l'aggetto della porzione tergale terrazza a sbalzo è circa 10 cm. più profonda di quanto progettualmente previsto; - lo scannafosso progettualmente previsto a fianco del garage è stato realizzato solo in parte e difformemente dal progetto; (normativa di riferimento: D. Lgs 380/2001 e L.R. Toscana 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità elencate comportano un aumento di S.U.L. e di volume edificato che potrebbe coinvolgere non solo l'unità immobiliare oggetto di perizia ma anche quelle adiacenti; occorrerebbe di fatto verificare globalmente la volumetria realizzata. Dalle tavole degli indici costruttivi la lottizzazione non permette aumenti di SUL/Volumi che sono stati tutti sfruttati, pertanto tutte le difformità descritte devono essere sanate mediante un Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.209 delle L.R. Toscana 65/2014 e qualora le difformità rilevate siano riconducibili a variazioni essenziali come definite dall'art.197 della medesima legge, si potrebbe ricadere nella fattispecie del successivo comma 2 dell'art.199 ed essere soggette ad "una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile". Alcune difformità devono essere invece rimesse in pristino, come il muro che attualmente separa le due camere che



deve essere demolito per restituire la destinazione di "camera matrimoniale" all'unica camera che era progettualmente prevista. Deve essere anche ripristinato lo scannafosso adiacente al garage così come progettualmente previsto. Per la finestra del bagno che attualmente non risponde più ai requisiti aeroilluminanti attualmente previsti dal Comune di Castelfranco-Piandiscò occorre invece presenare pratica all'ASL per richiedere eventuale deroga; in alternativa anch'essa dovrà essere resa conforme ai minimi previsti dalle norme.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie: €5.000,00
- Opere di ripristino: €5.000,00
- Sanzioni : €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150/180 giorni (indicativi)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie non corrispondono allo stato attuale dell'immobile, ma rispondono planimetricamente allo stato di progetto con indicate le altezze interne effettivamente realizzate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le planimetrie catastali, al rilascio dell'Accertamento di conformità in sanatoria diventeranno automaticamente conformi alla normativa vigente

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: seguono i tempi di regolarizzazione edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione non sono ancora state prese in carico dal Comune di Castelfranco-Piandiscò. In particolare la particella 268 sulla quale è stato costruito il parcheggio della lottizzazione è ancora intestata alla ditta Paone Costruzioni srl

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Collaudo e presa in carico da parte del Comune. Sulla Convenzione urbanistica (allegata), all'art.2 comma 2 si dà atto che in caso di alienazione da parte del lottizzante gli obblighi in essa contenuti si trasmettono agli acquirenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota stimata per lo svolgimento di tutti gli adempimenti necessari alla presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione inerenti la lottizzazione: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a opere di urbanizzazione della lottizzazione





Parcheggio della lottizzazione



Parcheggio della lottizzazione

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASTELFRANCO PIANDISCO' VIA SETTE PONTI 43/B, FRAZIONE
CERTIGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTELFRANCO PIANDISCO' Via Sette Ponti 43/b, frazione Certignano, della superficie commerciale di **53,05** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, con accesso da rampa di scale comune, che si diparte dalla strada privata di lottizzazione. Esso si compone da un'ampio vano adibito a pranzo-soggiorno, zona cottura, una camera ed un altro vano ad uso camera; ad essi si aggiungono, un disimpegno, un bagno e tre terrazze di cui due poste sul fronte dell'edificio ed una in angolo tra il laterale ed il tergo dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di media 3.20/3.25 circa .Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 267 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 334,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SETTE PONTI n. 43/B CASTELFRANCO PIANDISCO', piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini: Sez. A - Foglio 31 p.la 267 sub.14-17
- foglio 31 particella 267 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 31 particella 267 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana A, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 2009.





Vedute d'insieme dell'edificio



Particolare edificio (appartamento primo piano)



Sala



Zona cottura



Bagno



Camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono A livello comunale, l'abitato di Castelfranco di Sopra e San Giovanni Valdanro rispettivamente a 5 e 10 minuti di distanza, a livello provinciale Arezzo, Firenze rispettivamente a 40 e 60 minuti.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

buono



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

buono 
buono 
buono 
buono 
buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare é posto in frazione Certignano del Comune di Castelfranco-Piandiscò; esso ha accesso dal civico n°43/b ed ha un'ottima esposizione avendo aperture su tre punti cardinali escluso quello a nord.

All'appartamento, posto al piano primo, si accede attraverso una scala esterna a comune con un limitrofo appartamento. Dalla porta di accesso si entra in un ampio vano adibito a soggiorno-pranzo (mq.18,41) collegato alla limitrofa zona cottura (mq.4,84). Sempre dal vano soggiorno-pranzo, attraverso un disimpegno (mq.1,16) si accede ad una camera singola usata come matrimoniale (mq.11,08), ad un vano usato come camera (mq.5,94) e a un bagno (mq.4,48). L'unità immobiliare si completa di due lastrici solari e una terrazza; i primi due, rispettivamente della superficie di mq.6,16 e mq.5,45, servono da copertura a porzione dell'abitazione sottostante, sono posti sul fronte dell'edificio ed hanno accesso dai locali utilizzati come camera, mentre la terza, che si sviluppa su tutto il tergo dell'unità immobiliare e su porzione del prospetto laterale, ha una superficie complessiva di mq.11,90.

L'abitazione, all'ultimo piano del fabbricato ha soffitti inclinati con altezze minime pari a mt.2,75 (sul retro) e mt.2,60 (sul fronte), mentre la massima è pari a mt.3,81; tutte le altezze sono state misurate "sottotravetto".

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai di interpiano in laterocemento e di copertura con struttura portante in legno (sia l'orditura principale che la secondaria). Sopra i travicelli, dotati in gronda di doppia smensolatura e seggiola lignea è adagiato uno scempiato di pianelle in cotto, il pacchetto isolante e impermeabilizzante e il manto di copertura in coppi e embrici.

Le murature di tamponamento sono anch'esse isolate infatti il loro spessore è di cm.40 circa.

L'edificio si trova in buone condizioni di manutenzione e internamente è completamente intonacato e tinteggiato (fatto salvo il soffitto con struttura lignea a vista). La pavimentazione è in piastrelle di monocottura, ma nel soggiorno, nel disimpegno e nelle due camere è stato installato un parquet flottante, mentre il rivestimento del bagno è della cucina è in mattonelle di ceramica smaltata. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni anch'essi in legno, sono dotati di vetrocamera e protetti da persiane. La porta di accesso è in legno massello. La pavimentazione delle terrazze è in cotto, i parapetti di quelle frontali in muratura con sovrastante corrimano e quella a sbalzo tergo-laterale in ferro verniciato. Le soglie di finestre e portefinestre sono in pietra serena.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idro-termo-sanitario e del gas e



tutti rispondono alla norma in vigore all'epoca di realizzazione degli stessi. I radiatori sono in alluminio a piastra, fatta eccezione per il termo-arredo del bagno, mentre il generatore di calore è ubicato all'esterno, in una nicchia muraria sul tergo dell'unità immobiliare.

CLASSE ENERGETICA:

[169.67 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000859030 registrata in data 20/02/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	46,00	x	100 %	=	46,00
Terrazze	23,50	x	30 %	=	7,05
Totale:	69,50				53,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (valori al Lordo delle Murature) (14/02/2025)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Prezi al mq. lordo delle murature

Bruschetini Immobiliare - Pian di Scò (13/02/2025)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: I valori forniti sono a nuovo ed indicativi mancando dei validi riferimenti di mercato essendo le compravendite nella zona scarse.

MyTuscanyHome - Castelfranco di Sopra (14/02/2025)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: I valori forniti sono a nuovo ed indicativi mancando dei validi riferimenti di mercato essendo le compravendite nella zona scarse.

Studio Immobiliare Anna Maria M. - San Giovanni V.no (19/02/2025)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato indicato risente delle condizioni generali del bene oggetto di stima.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,05 x 1.600,00 = 84.880,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 84.880,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 84.880,00

BENI IN CASTELFRANCO PIANDISCO' VIA SETTE PONTI 43/B, FRAZIONE
CERTIGNANO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CASTELFRANCO PIANDISCO' Via Sette Ponti 45, frazione Certignano, della superficie commerciale di **20,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto posto al piano seminterrato, con accesso carrabile dal piazzale condominiale. Esso si compone da un'ampio locale e da un vano laterale urbanisticamente definibile come scannafosso ma utilizzato come ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 267 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, superficie 23, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 112,85 Euro, indirizzo catastale: VIA SETTE PONTI n. 45 CASTELFRANCO PIANDISCO', piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini: Sez. A - Foglio 31 p.la 267 sub.12-31-10-11
- foglio 31 particella 267 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



Particolare ingresso al box auto

Interno garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono A livello comunale, l'abitato di Castelfranco di Sopra e San Giovanni Valrdanro rispettivamente a 5 e 10 minuti di distanza, a livello provinciale Arezzo, Firenze rispettivamente a 40 e 60 minuti.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare é posto in frazione Certignano del Comune di Castelfranco-Piandiscò; esso ha accesso dal civico n°45.

Al garage si accede dal piazzale carrabile condominiale che si diparte dalla strada di lottizzazione e che risulta da essa separato da un cancello in ferro. Dalla porta di accesso carrabile basculante in acciaio zincato si accede al box della superficie di mq.27,02. Alla destra dell’accesso al garage, si trova un piccolo ripostiglio di pertinenza che urbanisticamente occupa una porzione dell’area progettualmente destinata a scannafosso.

Il garage ha altezza di mt.2,40.

Fermo restando la descrizione della struttura portante già indicata nel punto “A” della presente perizia, il garage si trova in buone condizioni di manutenzione, internamente è completamente intonacato e tinteggiato. La pavimentazione è in piastrelle di monocottura. La porta carrabile di accesso è in acciaio zincato verniciato, la porta interna è in legno, mentre la finestra, anch’essa in legno, è dotata di vetrocamera e protetta da persiana.

L’unità immobiliare è dotata di impianto elettrico rispondente alla norma in vigore all’epoca di realizzazione dello stesso.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Box auto	27,00	x	70 %	=	18,90
Scannafosso ripostiglio	utilizzato come 4,00	x	50 %	=	2,00
Totale:	31,00				20,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

N.B.: SI APPLICANO I VALORI E LE OSSERVAZIONI DI MERCATO VALIDE PER IL PUNTO "A" CON LE OPPORTUNE RIDUZIONI DI SUPERFICIE COMMERCIALE COME INDIVIDUATE NELLA "DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO"

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,90 x 1.600,00 = **33.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.440,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.440,00**

BENI IN CASTELFRANCO PIANDISCO' VIA SETTE PONTI 43/B, FRAZIONE
CERTIGNANO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a CASTELFRANCO PIANDISCO' Via Sette Ponti 45, frazione Certignano, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto coperto ubicato al piano seminterrato, con accesso dal piazzale condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 267 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, superficie 10, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: VIA SETTE PONTI n. 45 CASTELFRANCO PIANDISCO', piano: S1, intestato a *** DATO



OSCURATO ***

Coerenze: Confini: Sez. A - Foglio 31 p.lla 267 sub.8-10-13 e p.lla 259

- foglio 31 particella 267 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



Veduta d'insieme posto auto e piazzale d'accesso



Particolare posto auto (trattasi della porzione a sinistra della foto)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono A livello comunale, l'abitato di Castelfranco di Sopra e San Giovanni Valrdandro rispettivamente a 5 e 10 minuti di distanza, a livello provinciale Arezzo, Firenze rispettivamente a 40 e 60 minuti.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare é posto in frazione Certignano del Comune di Castelfranco-Piandiscò; esso ha accesso dal civico n°45.

Al posto auto coperto si accede dal piazzale carrabile condominiale che si diparte dalla strada di lottizzazione e che risulta da essa separato da un cancello in ferro. Esso è delimitato in parte dalla struttura del fabbricato, mentre sul tergo e lateralmente dai muri a retta del terreno circostante l'edificio; il soffitto è rappresentato dal solaio di calpestio della terrazza di pertinenza dell'appartamento sovrastante. Il posto auto, della superficie indicativa di mq.10, è delimitato a terra



con una caratterizzazione diversa della pavimentazione in “grigliato erboso” composta da blocchi di cemento vibrocompressi forati; esso è quello sulla sinistra per un osservatore che lo guardi accedendo al piazzale condominiale.

Il posto auto ha altezza di mt.2,40.

Fermo restando la descrizione della struttura portante già indicata nel punto “A” della presente perizia, il posto auto si trova in buone condizioni di manutenzione, le pareti laterali in cemento armato sono tinteggiate di grigio (salvo alcune riprese da imbiancare), mentre il soffitto è intonacato e tinteggiato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico rispondente alla norma in vigore all'epoca di realizzazione dello stesso.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	10,00	x	50 %	=	5,00
Totale:	10,00				5,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

N.B.: SI APPLICANO I VALORI E LE OSSERVAZIONI DI MERCATO VALIDE PER IL PUNTO "A" CON LE OPPORTUNE RIDUZIONI DI SUPERFICIE COMMERCIALE COME INDIVIDUATE NELLA "DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO"

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5,00 x 1.600,00 = **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo aver atteso che l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Arezzo fissasse la data di primo accesso ai beni oggetto della presente perizia, in data 16



ottobre 2024 congiuntamente al Dott. Matteo Rossi (referente della pratica per l'I.V.G.) abbiamo effettuato sopralluogo; era presente l'esecutata che ci ha dato libero accesso ai locali oggetto della presente esecuzione immobiliare, permettendomi conseguentemente di eseguire il sopralluogo all'immobile pignorato e di effettuare tutti i rilievi e le misurazioni ritenute opportune, nonché acquisire un'ampia documentazione fotografica.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare ho applicato il procedimento sintetico di stima basato sulla comparazione dei prezzi di vendita di altri beni simili a quello da stimare, tenendo conto della particolare situazione del mercato immobiliare e delle condizioni dell'immobile. Ho individuato un valore unitario a metro quadrato del bene oggetto della presente perizia che moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso esplicita il Valore commerciale del bene.

La superficie commerciale dei beni oggetto di perizia, rappresenta invece la somma della superficie con destinazione principale unita a quella dei locali e delle superfici ad essa pertinenti, ridotta mediante l'utilizzo di coefficienti correttivi, necessari a parificare il valore di questi ultimi rispetto a quello della destinazione principale.

Il valore risultante, è stato poi ridotto degli ulteriori costi stimati derivanti dallo stato di conservazione del bene, dalle eventuali spese occorrenti per le riparazioni e per i ripristini necessari, le spese per procedere alla sanatoria delle opere abusive, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esclusivo e quant'altro richiesto dal G.E. nel decreto di nomina del sottoscritto come CTU.

Nella determinazione del valore di stima è stato infine considerata la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Tutti gli accertamenti propedeutici alla redazione della perizia sono stati effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio-Servizi catastali di Arezzo, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Arezzo, il Tribunale di Arezzo e il Comune di Castelfranco-Piandiscò acquisendo tutti i documenti necessari. Ho verificato anche la continuità delle trascrizioni confermando quanto già indicato dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Montevarchi, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Castelfranco-Piandiscò, agenzie: Bruschetini Immobiliare di Pian di Scò - MyTuscanyHome di Castelfranco di Sopra - Studio Immobiliare Anna Maria M. di San Giovanni V.no, osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,05	0,00	84.880,00	84.880,00
B	box singolo	20,90	0,00	33.440,00	33.440,00
C	posto auto	5,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				126.320,00 €	126.320,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Riparazione piccola porzione di tetto in prossimità della predisposizione della canna fumaria	-500,00
	500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 23.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.820,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 15.423,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**
Riduzione per arrotondamento: **€. 68,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.000,00**

data 21/02/2025

il tecnico incaricato
Geom. Emiliano Lucherini

