



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 190/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

CUSTODE:

I.V.G. AREZZO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**MARIO SAIA**

CF:SAIMRA73A31Z133G

con studio in AREZZO (AR) VIA MASACCIO

telefono: 0575900081

fax: 0575900081

email: mariogeometrasaia@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 190/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **laboratorio artigianale** a LORO CIUFFENNA VIA FRATELLI CERVI 20, della superficie commerciale di **184,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di fabbricato artigianale sito nel Comune di Loro Ciuffenna (AR) con una superficie commerciale di 184,61 mq per la quota 1/1 di proprietà della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . in liquidazione.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è posto al piano Terra.

L'altezza interna è 340 cm nei sub. 11-12.

L'accesso al sub. 12 catastalmente magazzino , può avvenire sia da ingresso indipendente che da area urbana sub. 18 oppure attraverso il sub. 11. Il solaio è in lastre di cemento , mentre la pavimentazione è in cemento industriale, le pareti sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione e il rivestimento del bagno sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in ferro.

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani per il fabbricato artigianale di cui solo solo il piano terra esecutato (sub. 11-12-13-14), insieme ai BCNC (sub. 1-6-16-19), il **sub. 7 p.primo**, intestato ad \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* come da allegato, non risulta oggetto di pignoramento.

L'accesso alle aree urbane e poi al fabbricato avviene attraverso cancello carrabile attraverso piazzale pubblico attraverso strada pubblica part. 1497.

Ad oggi l'accesso al fabbricato avviene anche attraverso le particelle 114-496-495 e 360 non oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 362 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana UNICA, categoria C/3, classe 3, consistenza 82 mq, rendita 287,98 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI 20, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 69 particella 362 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana UNICA, categoria C/2, classe 3, consistenza 91 mq, rendita 375,98 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI N.20 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 69 particella 362 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 271 mq, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI SNC, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 69 particella 362 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 504, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI SNC, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 1994.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	184,61 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.228,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.000,00
Data della valutazione:	01/09/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/02/2019, con scadenza il 31/01/2025, registrato il 27/02/2020 a MONTEVARCHI ai nn. 000445-serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6.600,00 annui.

Essendo l'immobile occupato con regolare contratto di affitto in quanto registrato prima dell'atto di pignoramento. Il CTU ritiene congruo il canone di locazione (Euro 6.600,00 annui) applicato per il contratto di affitto stipulato tra la società “ \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ” \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (esecutata) e la società “ \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (conduttrice).

Inoltre, si precisa che il canone pattuito fra le parti non è inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità gravanti sulle unità immobiliari in oggetto rientrano tra quelle che andranno incontro alla cancellazione, nel momento in cui avverrà la vendita dei beni, affrancandoli così da ogni gravame riportato nei pubblici registri. Sulla base dei parametri dell'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, la quantificazione dell'ammontare occorrente per tale operazione si può stimare, in via piuttosto precisa, come segue:

- La cancellazione dell'ipoteca volontaria sconta l'imposta di € 35,00;
- L'affrancazione del pignoramento comporta l'assoggettamento alla somma di € 200,00 somma minima (imposta ipotecaria) + € 59,00 (imposta di bollo) + € 35,00 (tassa ipotecaria).

### 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, registrata il 24/01/2006 a AREZZO ai nn. 1662/292, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 10.

NOTAIO MILLONI FABIO di AREZZO

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 02/04/2009 a AREZZO ai nn. 5669/941, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 23/03/2009.

Importo ipoteca: 880000.

Importo capitale: 440000.

Durata ipoteca: 15.

NOTAIO MILLONI FABIO di AREZZO

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 02/02/2017 a AREZZO ai nn. 1510/1047, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

pignoramento, registrata il 16/10/2018 a AREZZO ai nn. 16819/11694, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, registrata il 10/11/2023 a AREZZO ai nn. 19298/14771, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### *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 sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 19/05/2017), con atto stipulato il 19/05/2017 a firma di FABBRI MARIA LAURA, registrato il 19/05/2017 a AREZZO ai nn. 844/694, trascritto il 29/05/2017 a AREZZO ai nn. 8129/5561.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 69 P.LLA 362 SUB. 11-12-13-14-17-18-1-6-16-19.

DA [REDACTED]  
[REDACTED]

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI CONFERIMENTO SOCIETA' (dal 17/12/1984 fino al 16/06/1998), con atto stipulato il 17/12/1994 a firma di GIUSEPPE NOTARO, registrato il 17/12/1994 a MONTEVARCHI ai nn. 44076, trascritto il 15/01/1995 a MONTEVARCHI ai nn. 515/434.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 69 P.LLA 362 SUB. 11-12-13-14-17-18-1-6-16-19.

DA POTERE DI [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di TRASFORMAZIONE DELLA SOCIETA' (dal 16/06/1998 fino al 23/03/2009), con atto stipulato il 16/06/1998 a firma di PISAPIA ROBERTO, registrato il 16/06/1998 a MONTEVARCHI ai nn. 23381, trascritto il 13/07/1998 a MONTEVARCHI ai nn. 9501/6672.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 69 P.LLA 362 SUB. 11-12-13-14-17-18-1-6-16-19.

DA POTERE DI [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 23/03/2009 fino al 19/05/2017), con atto stipulato il 23/03/2009 a firma di MILLONI FABIO, registrato il 23/03/2009 a AREZZO ai nn. 98994, trascritto il 02/04/2009 a AREZZO ai nn. 5668/3895.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 69 P.LLA 362 SUB. 11-12-13-14-17-18-1-6-16-19.

Da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1340/1982**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE, presentata il 14/03/1982, rilasciata il 13/10/1982

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1340 bis**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA, presentata il 15/02/1984, rilasciata il 21/05/1984

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1899/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI PORZIONE DI FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE, presentata il 22/11/1985, rilasciata il 04/12/1991

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1787/94**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di APERTURA DI PORTA ESTERNA, presentata il 06/04/1994, rilasciata il 08/09/1994

ABITABILITA' N. **1340**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 17/04/1985, rilasciata il 21/06/1985, agibilità del 12/06/1985.

CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI (CPI) DEL 12/03/1985 VALIDO FINO AL 15/3/1988 - PROT. 248/2679/P

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

NORME DI SALVAGUARDIA vigente, in forza di delibera PROT. 6319 DEL 10/05/2024, l'immobile ricade in zona VIALE TURATI 2.1.A.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica (L.R. 1/2005) degli edifici esistenti con la realizzazione di mq 400 di SUL in ampliamento, da suddividere tra i due comparti 2.1.A.1 e 64 di 155 2.1.A.2, da destinare a funzioni residenziali, direzionale e di servizio (VAR 13 al RUC 2014) - gli interventi sono subordinati al rispetto delle direttive e prescrizioni contenute nella Scheda Norma n°1.1/L;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato eseguito un raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato nei vari sopralluoghi e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie fornite dal Comune di Loro Ciuffenna (AR) rilevando quanto segue:

- all'esterno del sub. 11 è stato realizzato un ampliamento con struttura in ferro e copertura in lamiera coibentata. Tale opera è stata realizzata all'interno del sub. 18 AREA URBANA - NON SANABILE;
- tra il sub. 11 e il sub 12 è stata demolita la parete divisoria mettendo in comunicazioni i locali - SANABILE con pratica edilizia. Nel sub. 12 sono state realizzate delle pareti mobili e viene utilizzato come spogliatoio/ufficio.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di parete divisoria tra il sub. 11 e il sub. 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione di parete divisoria in laterizio con intonaco ed imbiancatura: €1.500,00
- spese tecniche per redazione e presentazione pratica: €1.200,00



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

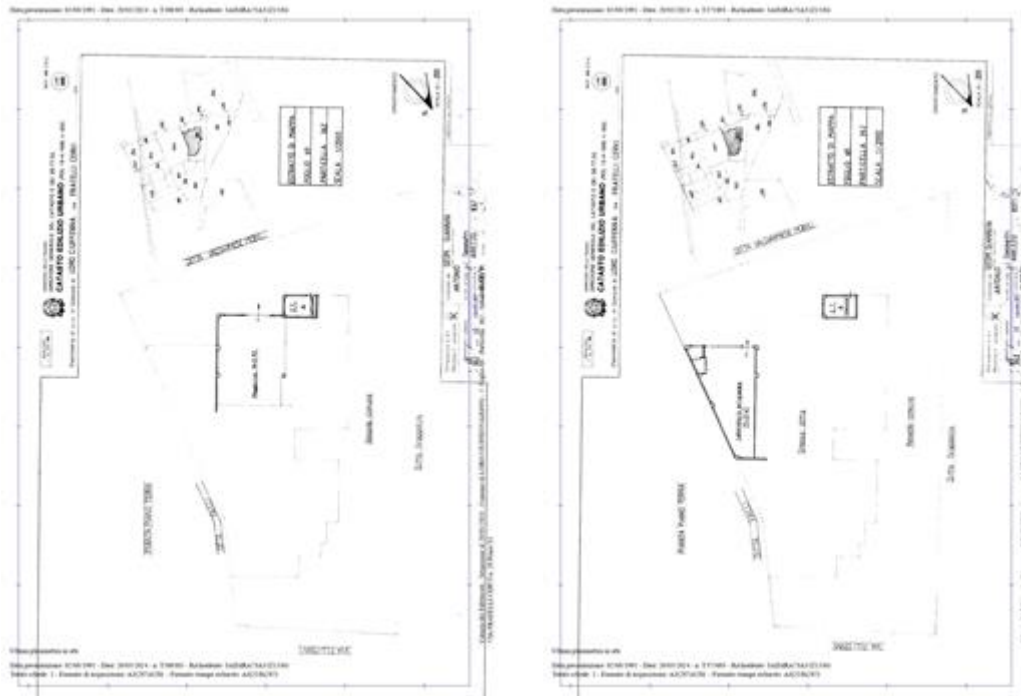
Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di parete divisoria tra il sub. 11 artigianale e il sub. 12 magazzino

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia e aggiornamento docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche aggiornamento docfa: €500,00



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

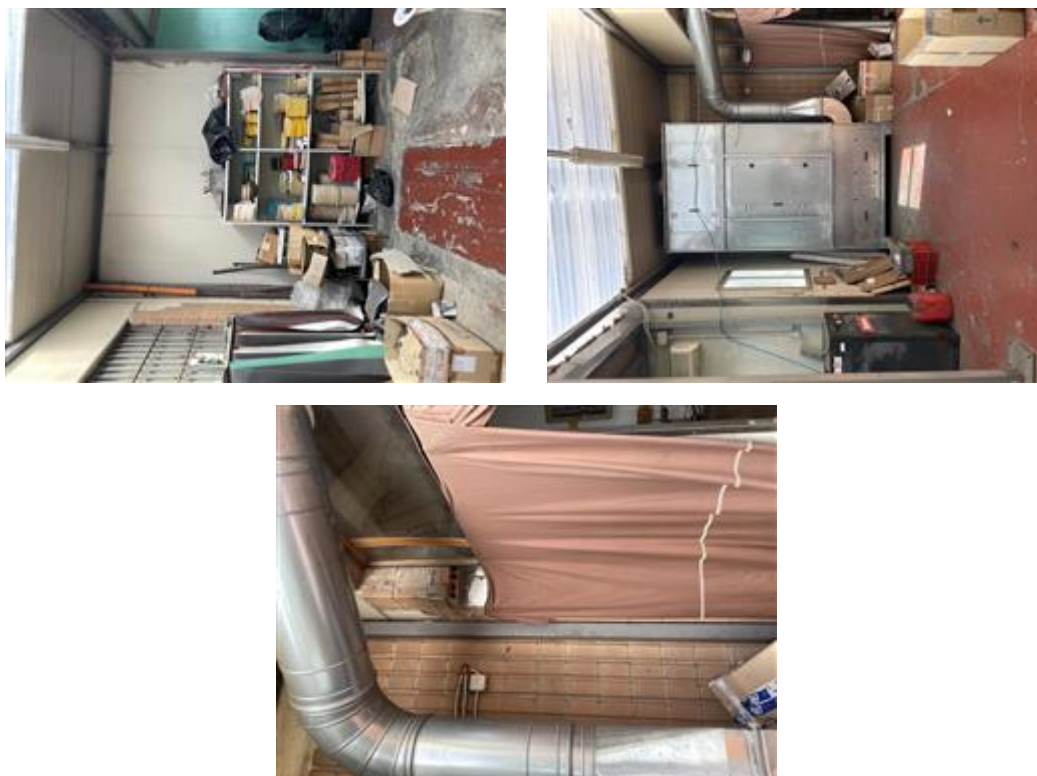
Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di Tettoia su subalterno n. 18 area urbana di proprietà in comune

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione di tettoia compreso struttura e rivestimento non conforme allo stato dei luoghi e non sanabile : €2.000,00





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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza delle certificazioni impiantistiche

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

Costi di regolarizzazione:

- certificato di conformità: €1.000,00

IMPIANTO IDRAULICO NON FUNZIONANTE DURANTE IL SOPRALLUOGO

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

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

L'impianto ELETTRICO risulta realizzato a seguito del contratto di affitto staccando l'utenza dal resto del fabbricato. Non presente il certificato di conformità.

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di certificazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- certificato di conformità + VERIFICA IMPIANTO: €2.000,00



IMPIANTO TERMOIDRAULICO PRESENTE MA NON FUNZIONANTE

BENI IN LORO CIUFFENNA VIA FRATELLI CERVI 20

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a LORO CIUFFENNA VIA FRATELLI CERVI 20, della superficie commerciale di **184,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Trattasi di fabbricato artigianale sito nel Comune di Loro Ciuffenna (AR) con una superficie commerciale di 184,61 mq per la quota 1/1 di proprietà della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . in liquidazione.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è posto al piano Terra.

L'altezza interna è 340 cm nei sub. 11-12.

L'accesso al sub. 12 catastalmente magazzino , può avvenire sia da ingresso indipendente che da area urbana sub. 18 oppure attraverso il sub. 11. Il solaio è in lastre di cemento , mentre la pavimentazione è in cemento industriale, le pareti sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione e il rivestimento del bagno sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in ferro.

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani per il fabbricato artigianale di cui solo solo il piano terra esecutato (sub. 11-12-13-14), insieme ai BCNC (sub. 1-6-16-19), il **sub. 7 p.primo**, intestato ad \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* come da allegato, non risulta oggetto di pignoramento.

L'accesso alle aree urbane e poi al fabbricato avviene attraverso cancello carrabile attraverso piazzale pubblico attraverso strada pubblica part. 1497.

Ad oggi l'accesso al fabbricato avviene anche attraverso le particelle 114-496-495 e 360 non oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 362 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana UNICA, categoria C/3, classe 3, consistenza 82 mq, rendita 287,98 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI 20, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 69 particella 362 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana UNICA, categoria C/2, classe 3, consistenza 91 mq, rendita 375,98 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI N.20 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 69 particella 362 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 271 mq, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI SNC, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 69 particella 362 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 504, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI SNC, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 1994.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe

si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

mediocre ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato artigianale sito nel Comune di Loro Ciuffenna (AR) con una superficie commerciale di 184,61 mq per la quota 1/1 di proprietà della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in liquidazione.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è posto al piano terra, libero su due lati.

L'altezza interna è 340 cm nei sub. 11-12

L'accesso alla parte magazzino sub. 12, può avvenire sia da area urbana a comune sub. 18 che dall'interno attraverso sub.11.

L'accesso alla parte di laboratorio sub. 11, può avvenire sia da area urbana a comune sub. 18 che dall'interno attraverso sub.12.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 362 sub. 11-12-13-14 (catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna -AR),
- indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI n. 18 piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze catastali: VIA F.LLI CERVI,DITTA [REDACTED] DITTA [REDACTED] salvo altri.
- sub. 11 categoria C/3, classe 3, consistenza 82 mq, rendita 287,98 Euro;
- sub. 12 categoria C/2, classe 3, consistenza 91 mq, rendita 375,98 Euro;
- sub. 17 area urbana di mq 271;
- sub. 18 area urbana di mq 504;

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani per il fabbricato artigianale di cui solo solo il piano terra esecutato (sub. 11-12-13-14), insieme ai BCNC (sub. 1-6-16-19), il sub. 7 p.primo, intestato ad \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* come da allegato, non risulta oggetto di pignoramento.

I beni sono ubicati in zona semi-centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe



si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono presenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'accesso alle aree urbane e poi al fabbricato avviene attraverso cancello carrabile attraverso le particelle 368 e 365.

Ad oggi l'accesso al fabbricato avviene anche attraverso le particelle 114-496-495 e 360.

Delle Componenti Edilizie:

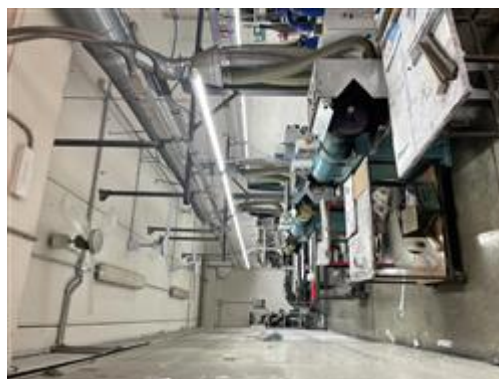
*infissi esterni*: ferro realizzati in ferro

*infissi interni*: realizzati in legno

scarso



scarso



CLASSE ENERGETICA:



[262,14 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

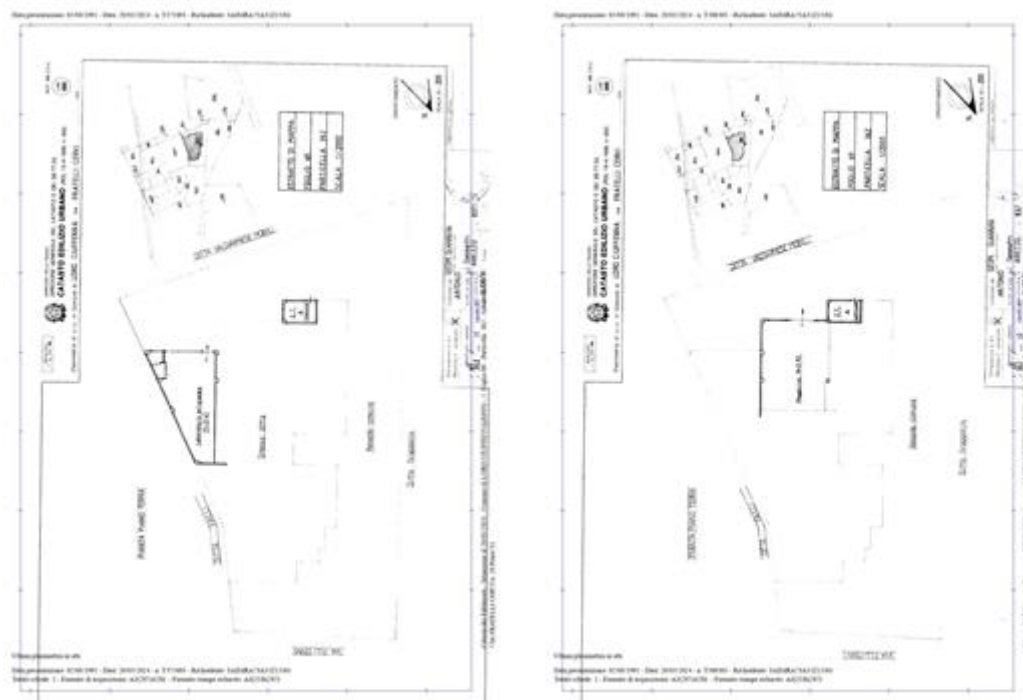
Certificazione APE N. 2024\_0000789228 registrata in data 22/08/2024

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
sup. commerciale sub. 11	89,49	x	100 %	=	89,49
sup. commerciale sub. 12	95,12	x	100 %	=	95,12
<b>Totale:</b>	<b>184,61</b>				<b>184,61</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/06/2015

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 35/2010

Descrizione: Porzione di fabbricato al piano primo composta da locale, sei vani uso magazzino/deposito, ufficio e servizi igienici, rampa di accesso, resede limitrofo adibito ad area di sosta esclusiva., 11 ex 1

Indirizzo: Via di Scolivigne, 60 CAP 50012 Bagno A Ripoli, FI

Superfici accessorie:

Prezzo: 290.500,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 581.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 290.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 1,116.00 m  
Numero Tentativi: 4

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 184,61 x 470,00 = **86.766,70**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 86.766,70**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 86.766,70**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione di beni simili od assimilabili posti in zona e soggetti allo stesso segmento di mercato.

Per l'individuazione di beni simili o assimilabili di valore noto è stata condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari una ricerca delle compravendite di immobili simili (categoria catastale C/3 e C/2) conclusesi nei diciotto mesi precedenti nel Comune di Loro Ciuffenna, che risulta essere interamente compreso nel foglio catastale 69 di detto Comune; la ricerca ha fornito pochi risultati, segno di un basso numero di scambi commerciali per beni di tale natura. La mancanza di tali atti non ha permesso di svolgere la stima con il metodo MCA (market comparison approach).

Sono state contattate agenzie immobiliari operanti nella zona, al fine di raccogliere ulteriori informazioni sul livello degli scambi, sui prezzi medi di vendita e sugli altri aspetti rilevanti per lastima; è stata inoltre valutata una recente aggiudicazione in asta di un immobile nelle immediate vicinanze dell'oggetto della procedura.

Al valore del compendio immobiliare pignorato così determinato, verranno detratti i costi relativi alla regolarizzazione edilizia urbanistica e verifica di rispondenza impiantistica; inoltre, considerata l'assenza di garanzia per vizi verrà applicata una riduzione forfettaria del 15%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Loro Ciuffenna - AR, agenzie: del loco, osservatori del mercato immobiliare OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate - 2 semestre 2023 (27/06/2024)

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	184,61	0,00	86.766,70	86.766,70
				<b>86.766,70 €</b>	<b>86.766,70 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile di esecuzione si presta ad essere diviso in due lotti in quanto, difatti, il **LOTTO 1** risulta già diviso attraverso pareti divisorie; inoltre, risulta diviso anche per la parte impiantistica (elettrico).

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.338,34</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 8.200,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.228,36</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 11.134,25</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 94,11</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 190/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**B** **deposito artigianale** a LORO CIUFFENNA VIA FRATELLI CERVI 20, della superficie commerciale di **224,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di deposito artigianale sito nel Comune di Loro Ciuffenna (AR) con una superficie commerciale di 224,85 mq per la quota 1/1 di proprietà della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è posto al piano Terra catastalmente S1 libero su due lati.

Il solaio è in lastre di cemento , mentre la pavimentazione è in cemento industriale/ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione e il rivestimento dei bagni sono in ceramica.

L'altezza interna è 340 cm nel sub. 14 e 220 cm nel sub. 13.

L'accesso al sub. 13, può avvenire sia attraverso ingresso carrabile da area urbana sub. 18 oppure attraverso vano scala a comune.

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani per il fabbricato artigianale di cui solo solo il piano terra esecutato (sub. 11-12-13-14), insieme ai BCNC (sub. 1-6-16-19), il sub. 7 p.primo, intestato ad \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* come da allegato, non risulta oggetto di pignoramento.

Il sub. 13 nella parte identificata caveau nella planimetria catastale ha un'altezza di 220 cm risulta comunicante con il sub. 6 BCNC ai sub. 5-13-15.

Inoltre nella parte di magazzino è presente un montacarichi (**sub. 16**) BCNC ai sub. 7 (**non oggetto di esecuzione**) -11-12-13-14 (oggetto di pignoramento).

L'accesso alle aree urbane e poi al fabbricato avviene attraverso cancello carrabile attraverso piazzale pubblico attraverso strada pubblica part. 1497.

Ad oggi l'accesso al fabbricato avviene anche attraverso le particelle 114-496-495 e 360.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,40 - 2,20 metri. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 362 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana UNICA, categoria C/2, classe 3, consistenza 174 mq, rendita 718,91 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI 20, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 69 particella 362 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana UNICA, categoria C/2, classe 3, consistenza 64 mq, rendita 264,43 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI N.20 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 69 particella 362 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 271 mq, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI SNC, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 69 particella 362 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 504, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI SNC, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 1994.



---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	224,85 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.781,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.500,00
Data della valutazione:	01/09/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

I locali, sub 13 e sub. 14, ad oggi, risultano occupati da scaffali contenenti pellame, procedura \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* - C.P. 2/2021 - FIRENZE.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità gravanti sulle unità immobiliari in oggetto rientrano tra quelle che andranno incontro alla cancellazione, nel momento in cui avverrà la vendita dei beni, affrancandoli così da ogni gravame riportato nei pubblici registri. Sulla base dei parametri dell'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, la quantificazione dell'ammontare occorrente per tale operazione si può stimare, in via piuttosto precisa, come segue:

- La cancellazione dell'ipoteca volontaria sconta l'imposta di € 35,00;
- L'affrancazione del pignoramento comporta l'assoggettamento alla somma di € 200,00 somma minima (imposta ipotecaria) + € 59,00 (imposta di bollo) + € 35,00 (tassa ipotecaria).

### 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, registrata il 24/01/2006 a AREZZO ai nn. 1662/292, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 10.

NOTAIO MILLONI FABIO di AREZZO

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 02/04/2009 a AREZZO ai nn. 5669/941, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 23/03/2009.

Importo ipoteca: 880000.

Importo capitale: 440000.

Durata ipoteca: 15.

NOTAIO MILLONI FABIO di AREZZO

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 02/02/2017 a AREZZO ai nn. 1510/1047, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

pignoramento, registrata il 16/10/2018 a AREZZO ai nn. 16819/11694, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, registrata il 10/11/2023 a AREZZO ai nn. 19298/14771, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILI

*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 sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 19/05/2017), con atto stipulato il 19/05/2017 a firma di FABBRI MARIA LAURA, registrato il 19/05/2017 a AREZZO ai nn. 844/694, trascritto il 29/05/2017 a AREZZO ai nn. 8129/5561.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 69 P.LLA 362 SUB. 11-12-13-14-17-18-1-6-16-19.

DA POTERE DI [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI CONFERIMENTO SOCIETA' (dal 17/12/1984 fino al 16/06/1998), con atto stipulato il 17/12/1994 a firma di GIUSEPPE NOTARO, registrato il 17/12/1994 a MONTEVARCHI ai nn. 44076, trascritto il 15/01/1995 a MONTEVARCHI ai nn. 515/434.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 69 P.LLA 362 SUB. 11-12-13-14-17-18-1-6-16-19.

DA POTERE DI [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di TRASFORMAZIONE DELLA SOCIETA' (dal 16/06/1998 fino al 23/03/2009), con atto stipulato il 16/06/1998 a firma di PISAPIA ROBERTO, registrato il 16/06/1998 a MONTEVARCHI ai nn. 23381, trascritto il 13/07/1998 a MONTEVARCHI ai nn. 9501/6672.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 69 P.LLA 362 SUB. 11-12-13-14-17-18-1-6-16-19.

DA POTERE [REDACTED].C.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 23/03/2009 fino al 19/05/2017), con atto stipulato il 23/03/2009 a firma di MILLONI FABIO, registrato il 23/03/2009 a AREZZO ai nn. 98994, trascritto il 02/04/2009 a AREZZO ai nn. 5668/3895.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 69 P.LLA 362 SUB. 11-12-13-14-17-18-1-6-16-19.

Da potere di di [REDACTED]  
[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1340/1982**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE, presentata il 14/03/1982, rilasciata il 13/10/1982

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1340 bis**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA, presentata il 15/02/1984, rilasciata il 21/05/1984

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1899/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI PORZIONE DI FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE, presentata il 22/11/1985, rilasciata il 04/12/1991

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1787/94**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di APERTURA DI PORTA ESTERNA, presentata il 06/04/1994, rilasciata il 08/09/1994

ABITABILITA' N. **1340**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 17/04/1985, rilasciata il 21/06/1985, agibilità del 12/06/1985.

CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI (CPI) DEL 12/03/1985 VALIDO FINO AL 15/3/1988 - PROT. 248/2679/P

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NORME DI SALVAGUARDIA vigente, in forza di delibera PROT. 6319 DEL 10/05/2024, l'immobile ricade in zona VIALE TURATI 2.1.A.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica (L.R. 1/2005) degli edifici esistenti con la realizzazione di mq 400 di SUL in ampliamento , da suddividere tra i due comparti 2.1.A.1 e 64 di

155 2.1.A.2, da destinare a funzioni residenziali, direzionale e di servizio (VAR 13 al RUC 2014) - gli interventi sono subordinati al rispetto delle direttive e prescrizioni contenute nella Scheda Norma n°1.1/L;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato eseguito un raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato nei vari sopralluoghi e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie fornite dal Comune di Loro Ciuffenna (AR) rilevando quanto segue:

- all'esterno del sub. 14 è stato realizzato un portone carrabile con struttura in ferro. Tale opera è stata realizzata all'interno del sub. 18 AREA URBANA - NON SANABILE da rimuovere;

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Posa di portone in ferro con realizzazione volume  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione di tettoia compreso struttura e rivestimento non conforme allo stato dei luoghi e non sanabile : €.1.000,00



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di parete divisoria tra il sub. 11 artigianale e il sub. 12 magazzino

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia e aggiornamento docfa  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche aggiornamento docfa: €.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

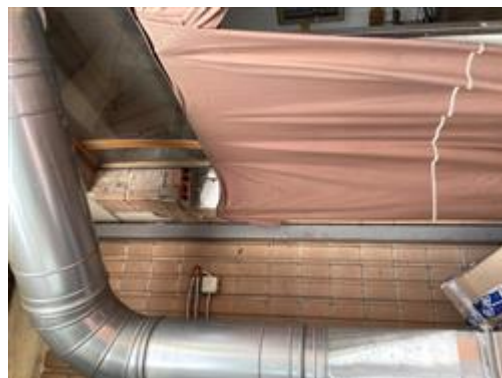
Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza delle certificazioni impiantistiche

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

Costi di regolarizzazione:

- certificato di conformità: €1.000,00

#### IMPIANTO IDRAULICO



**CRITICITÀ: NESSUNA**

Conformità tecnica impiantistica:

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

L'impianto ELETTRICO risulta realizzato a seguito del contratto di affitto staccando l'utenza dal resto del fabbricato. Non presente il certificato di conformità



Conformità tecnica impiantistica:

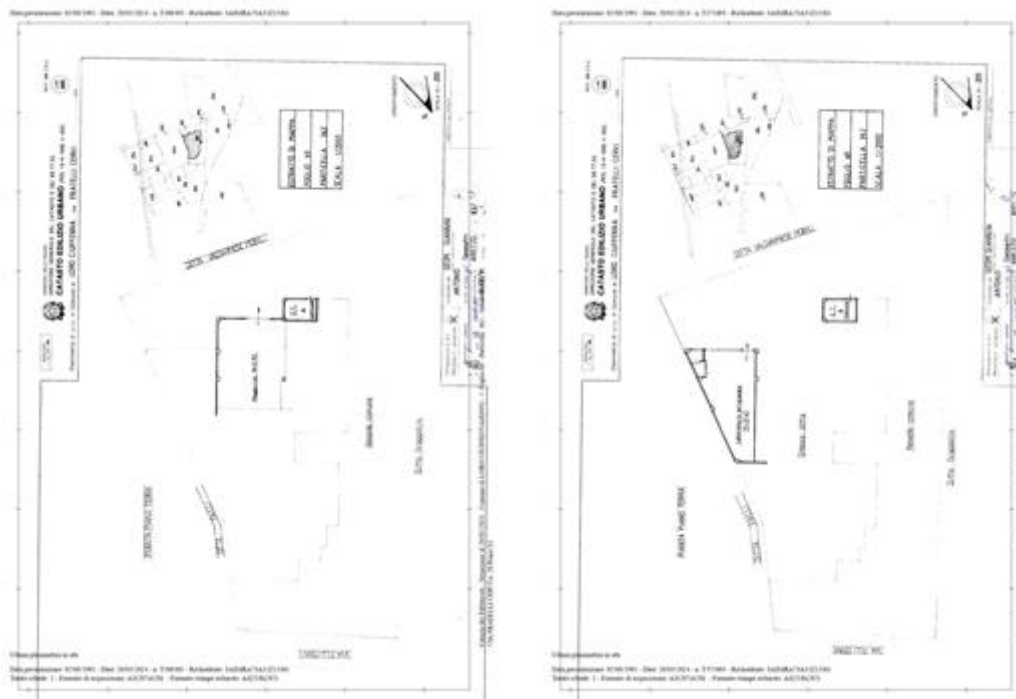
Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di certificazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- certificato di conformità: €1.000,00

#### IMPIANTO TERMIDRAULICO



BENI IN LORO CIUFFENNA VIA FRATELLI CERVI 20

**DEPOSITO ARTIGIANALE**

## DI CUI AL PUNTO B

**deposito artigianale** a LORO CIUFFENNA VIA FRATELLI CERVI 20, della superficie commerciale di **224,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di deposito artigianale sito nel Comune di Loro Ciuffenna (AR) con una superficie commerciale di 224,85 mq per la quota 1/1 di proprietà della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è posto al piano Terra catastalmente S1 libero su due lati.

Il solaio è in lastre di cemento , mentre la pavimentazione è in cemento industriale/ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione e il rivestimento dei bagni sono in ceramica.

L'altezza interna è 340 cm nel sub. 14 e 220 cm nel sub. 13.

L'accesso al sub. 13, può avvenire sia attraverso ingresso carrabile da area urbana sub. 18 oppure attraverso vano scala a comune.

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani per il fabbricato artigianale di cui solo solo il piano terra esecutato (sub. 11-12-13-14), insieme ai BCNC (sub. 1-6-16-19), il sub. 7 p.primo, intestato ad \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* come da allegato, non risulta oggetto di pignoramento.

Il sub. 13 nella parte identificata caveau nella planimetria catastale ha un'altezza di 220 cm risulta comunicante con il sub. 6 BCNC ai sub. 5-13-15.

Inoltre nella parte di magazzino è presente un montacarichi (**sub. 16**) BCNC ai sub. 7 (**non oggetto di esecuzione**) -11-12-13-14 (oggetto di pignoramento).

L'accesso alle aree urbane e poi al fabbricato avviene attraverso cancello carrabile attraverso piazzale pubblico attraverso strada pubblica part. 1497.

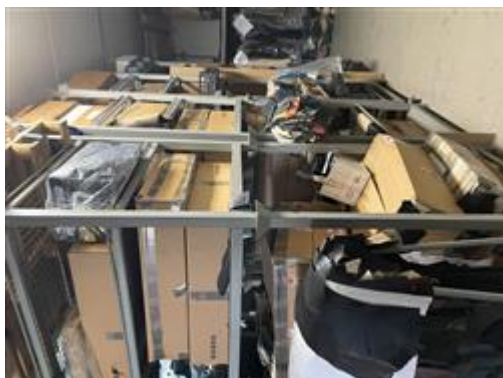
Ad oggi l'accesso al fabbricato avviene anche attraverso le particelle 114-496-495 e 360.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,40 - 2,20 metri. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 362 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana UNICA, categoria C/2, classe 3, consistenza 174 mq, rendita 718,91 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI 20, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 69 particella 362 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana UNICA, categoria C/2, classe 3, consistenza 64 mq, rendita 264,43 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI N.20 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 69 particella 362 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 271 mq, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI SNC, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 69 particella 362 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 504, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI SNC, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 1994.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di deposito artigianale sito nel Comune di Loro Ciuffenna (AR) con una superficie commerciale di 224,85 mq per la quota 1/1 di proprietà della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . in liquidazione.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è posto al piano terra catastalmente S1 libero su due lati.

L'altezza interna è variabile da 340 cm nei sub. 11-12-14 a 220- 340 cm nel sub. 13

L'accesso alla parte magazzino lato sud-ovest, sub. 14, può avvenire sia da vano scala (BCNC sub. 19) a comune con i sub. 7-12-13-14 che da n. 2 aperture autorizzate poste lungo la facciata protette con grate in ferro. Mentre l'accesso al sub. 13 Magazzino H= 340 cm e caveau H= 220 cm può avvenire sia dal sub. 19 attraverso il sub. 14 che da ingresso indipendente posto a lato del vano scala.

## Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 362 sub. 11-12-13-14 (catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna -AR),
- indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI n. 18 piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze catastali: VIA F.LLI CERVI,DITTA FAILLI, DITTA VALDARNESE MOBILI, DITTA GRAPPOLINI, salvo altri.
- sub. 13 categoria C/2, classe 3, consistenza 174 mq, rendita 718,91 Euro;
- sub. 14 categoria C/2, classe 3, consistenza 64 mq, rendita 264,43 Euro;
- sub. 17 area urbana di mq 271;
- sub. 18 area urbana di mq 504;

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani per il fabbricato artigianale di cui solo solo il piano terra esecutato (sub. 11-12-13-14), insieme ai BCNC (sub. 1-6-16-19), il **sub. 7 p.primo**, intestato ad INGENIUM S.R.L. come da allegato, non risulta oggetto di pignoramento.

Il **sub. 7** ha come BCNC il sub.1-16-19 oggetto di pignoramento.

I beni sono ubicati in zona semi-centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono presenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'accesso alle aree urbane e poi al fabbricato avviene attraverso cancello carrabile attraverso piazzale pubblico attraverso strada pubblica part. 1497.

Ad oggi l'accesso al fabbricato avviene anche attraverso le particelle 114-496-495 e 360.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: ferro realizzati in ferro

*infissi interni*: realizzati in legno

scarso



scarso



CLASSE ENERGETICA:



[230,75 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2024\_0000789237 registrata in data 22/08/2024

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
sup. commerciale sub. 13	149,65	x	100 %	=	149,65
sup. commerciale sub. 14	75,20	x	100 %	=	75,20
<b>Totale:</b>	<b>224,85</b>				<b>224,85</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/06/2015

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 35/2010

Descrizione: Porzione di fabbricato al piano primo composta da locale, sei vani uso magazzino/deposito, ufficio e servizi igienici, rampa di accesso, resede limitrofo adibito ad area di sosta esclusiva., 11 ex 1

Indirizzo: Via di Scolivigne, 60 CAP 50012 Bagno A Ripoli, FI

Superfici accessorie:

Prezzo: 290.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 581.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 290.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,116.00 m

Numero Tentativi: 4

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 224,85 x 470,00 = **105.679,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 105.679,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 105.679,50</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione di beni simili od assimilabili posti in zona e soggetti allo stesso segmento di mercato.

Per l'individuazione di beni simili o assimilabili di valore noto è stata condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari una ricerca delle compravendite di immobili simili (categoria catastale C/2) conclusesi nei diciotto mesi precedenti nel Comune di Loro Ciuffenna, che risulta essere interamente compreso nel foglio catastale 69 di detto Comune; la ricerca ha fornito pochi risultati, segno di un basso numero di scambi commerciali per beni di tale natura. La mancanza di tali atti non ha permesso di svolgere la stima con il metodo MCA (market comparison approach).

Sono state contattate agenzie immobiliari operanti nella zona, al fine di raccogliere ulteriori informazioni sul livello degli scambi, sui prezzi medi di vendita e sugli altri aspetti rilevanti per la stima; è stata inoltre valutata una recente aggiudicazione in asta di un immobile nelle immediate vicinanze dell'oggetto della procedura.

Al valore del compendio immobiliare pignorato così determinato, verranno detratti i costi relativi alla regolarizzazione edilizia urbanistica e verifica di rispondenza impiantistica; inoltre, considerata l'assenza di garanzia per vizi verrà applicata una riduzione forfettaria del 15%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Loro Ciuffenna - AR, agenzie: del loco, osservatori del mercato immobiliare OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate - 2 semestre 2023 (27/06/2024)

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	deposito artigianale	224,85	0,00	105.679,50	105.679,50
				<b>105.679,50 €</b>	<b>105.679,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile di esecuzione si presta ad essere diviso in due lotti in quanto, il **LOTTO 1** risulta già diviso attraverso pareti divisorie; inoltre, risulta diviso anche per la parte impiantistica (elettrico).

Riduzione del <b>7%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 7.397,57</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 3.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 94.781,94</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 14.217,29</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 64,64</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.500,00</b>

data 01/09/2024

il tecnico incaricato  
MARIO SAIA