



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051

TRIBUNALE DI AREZZO
- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Creditore Procedente:

Debitore:

Giudice Istruttore: Dottorressa ILARIA BENINCASA



TRIBUNALE DI AREZZO
SETTORE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geometra Simone Moretti, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1219, con Studio Professionale in San Giovanni Valdarno, via Rosai n.6, Codice Fiscale. MRTSMN70E23H901F e Partita Iva 001602260513.

premesse

che con decreto del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorressa Iliara Benincasa del 04/12/2017 il sottoscritto è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E.;

In data 27/08/2020 l'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorressa Marina Rossi, disponeva che all'esperto di integrare la relazione.

In data 16/09/2020 lo scrivente integrava la propria relazione relativamente alla possibilità di formazione di un ulteriore lotto, in detta occasione venivano richieste anche le modalità di redazione del proprio elaborato; non avendo avuto comunicazioni in merito nel provvedimento del 01/10/2020, sulle modalità di esecuzione del proprio elaborato, aggiorna questo nella sola formazione dei lotti, senza aggiornare tutti i punti della perizia alla data attuale.

Lo scrivente in osservanza del decreto, del 01/10/2020, dell'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorressa Monica Nicito, ritiene determinate le fini della formazione dell'ulteriore lotto, riportare:

- Come già detto nel proprio elaborato peritale del 16/09/2020; dalla visione degli atti allegati si rileva che l'area è stata ripерimetrata a seguito di richiesta avanzata dai Sigg.rrri e, in qualità di Legali Rappresentanti della Società, proprietaria esegutata dell'aree in oggetto hanno presentato una richiesta di correzione del perimetro della Scheda Norma-, avente protocollo comunale n. del pratica SUAP n.; con parere favorevole di regolarità tecnica del 19/02/2020 dell'Unione dei Comuni del Pratomagno, Servizio associato pianificazione urbanistica, edilizia e catasto di ambito comunale tra l'Unione dei Comuni del Pratomagno ed il Comune di, Sede Operativa di; con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. del, si approva detta richiesta e si rendeva immediata la sua eseguibilità; seguendo il previsto iter detta rettifica è stata infine pubblicata anche sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. del

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le verifiche consultando il Regolamento Urbanistico on-line, rilevando che detta variazione non è inserita negli elaborati aggiornati, successivamente ha provveduto a verificare se questa ripерimetrazione





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051

TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

dell'area fosse effettivamente operativa a messo d'incontro con il responsabile del servizio pianificazione urbanistica, edilizia e catasto per il Comune di Arch., la quale confermava l'effettivo accoglimento ed operatività della ripерimetrazione in questione, confermando che lo strumento urbanistico on-line, rappresentato dalle tavole di progetto, (tavole usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione), nello specifico il territorio urbano ed in particolare la tavola Al non è stata aggiornata per mero errore materiale.

Infine segnala che il Regolamento Urbanistico Comunale di è entrato in vigore il 20/05/2015, in funzione della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 20, parte II, del 20/05/2015, per cui la scadenza quinquennale sarebbe stata il 19/05/2020, ma con la Legge Regionale n. 31 del 29/05/2020, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 49, parte prima, del 5 giugno 2020 sono stati prorogati di un anno i termini di efficacia dei regolamenti urbanistici o delle relative varianti, in scadenza nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 ed il 31 dicembre 2020, sono prorogati di un anno, (art. 1, comma 2), detta proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e dovuta per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19, pertanto la validità dello strumento urbanistico è fino al 19/05/2021.

- La nuova ripерimetrazione dell'area identificata come Area di Trasformazione, ha rideterminato detta area facendola coincidere su di una unica particella catastale, ossia la particella del foglio, senza più interessare l'attigua particella In detta area di trasformazione dove si prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, (come riportato nel parere favorevole di regolarità tecnica del dell'Unione dei Comuni del Pratomagno, Servizio associato pianificazione urbanistica, edilizia e catasto di ambito comunale tra l'Unione dei Comuni del Pratomagno ed il, Sede Operativa di la ripерimetrazione riguarda esclusivamente la rappresentazione cartografica, senza nulla incidere sulla disciplina dei suoli), pertanto rimangono valide le prescrizioni ed i parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'attuazione del presente intervento è consentita previa verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fibocchi.
- Dovranno comunque essere mantenute le alberature esistenti nell'area indicata come verde privato.

Lo scrivente, preso atto dell'odierno stato dei luoghi a seguito della ripерimetrazione dell'area edificabile, riporta quanto segue:

- la nuova perimetrazione dell'area edificabile consente la formazione di un terzo lotto, questo chiaramente comporta una riduzione del valore di stima del lotto 1, dovuta dallo scorporo dal valore di stima del terreno edificabile, pertanto si dovrà provvedere ad aggiornare l'elaborato peritale nei punti relativi alla formazione dei due nuovi lotti che saranno formati rispettivamente dalla villa ed il garage oltre che dal resede pertinenziale di detti fabbricati per il primo lotto



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051

TRIBUNALE DI AREZZO
- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

mentre il terzo sarà costituito dall'area edificabile, il secondo lotto costituito da un locale commerciale già stato aggiudicato.

Lo scrivente segnala che il regolamento urbanistico che consente la formazione del terzo lotto ha validità temporale limitata, infatti come riportato al primo punto, la validità è prorogata per l'emergenza Covid 19 di un anno dalla sua scadenza naturale che era il 19/05/2020 pertanto la validità dello strumento urbanistico è fino al 19/05/2021, oltre tale data non è dato di sapere quale sarà la destinazione di detta area.

Alla luce di quanto sopra esposto, il lotto uno viene diviso in due lotti dove il primo lotto, (manterrà il medesimo identificativo), sarà formato la villa, il garage ed il resede pertinenziale ai due fabbricati; mentre il nuovo lotto sarà identificato dal numero tre e sarà costituito dal terreno edificabile.

Aggiornamento Risposta al quesito 7:

Pare evidente che quanto sopra descritto formi tre lotti, composti come riportato nella loro descrizione, di seguito una breve descrizione ed identificazione

Lotto UNO

- Fabbricato in villa indipendente, con un piccolo fabbricato annesso posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale, adibito a garage, è pertinenza dei due fabbricati un resede di rigiro sui quattro lati ai due fabbricati, detti beni sono posti in Comune di; il fabbricato principale, (la villa), è un'unità abitativa dislocata su tre piani fuori terra, il fabbricato accessorio che costituisce un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale in cui si trova l'unità abitativa, è adibito a garage che si dislocata su di un unico piano fuori terra, oltre il resede pertinenziale ai due fabbricati, che si sviluppa di rigiro sui quattro lati di entrambi gli immobili; detti immobili sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio Particella Subalterni .. - .. e ..., rispettivamente identificanti il resede pertinenziale, la villa, ed il garage.

Lotto TRE

- Appezamento di terreno contiguo al resede pertinenziale della villa di cui sopra, risulta essere sempre posto in Comune di, di forma trapezoidale poligonale irregolare, si sviluppa su di una superficie di mq. 3.650, risulta essere unito di fatto al resede, (non è presente alcuna divisione fisica fra i due beni contigui fra loro nel lato di contatto), detto terreno si trova dietro ai due fabbricati, ad una quota superiore di alcuni metri rispetto a questi, è in leggero declivio verso via, su detto terreno risulta in essere alberatura, costituita prevalentemente da querce, ed arbusti, detto terreno non è mantenuto in maniera puntuale, al limite dell'abbandono. Dalla visione del regolamento edilizio comunale e dei relativi atti che lo compongono, , quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola a.l territorio urbano e le norme tecniche di attuazione si rileva che una parte di detto terreno ricade nell'area identificata come Area di Trasformazione, detta area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, che si sviluppi su di una SUL massima di mq. 120, con altezza massima pari a due piani. Si riporta che l'area prevista dall'intervento, quantificata in circa mq. 3.300,00 risulta eccedere la superficie dell'appesamento di terreno in questione, debordando verso il contiguo terreno che identifica il resede a comune fra la villa ed il garage, per una superficie di circa mq. 1.100, mentre i restanti 2.200 insistono sulla particella in questione. Il terreno in questione, risulta essere rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di in Foglio, Particella

Aggiornamento Risposta al quesito 17:

Per quanto concerne il valore del primo dei due lotti, (1 e 3), al cui interno si trovano i seguenti beni che lo costituiscono:

Trattasi di un fabbricato in villa indipendente, con un piccolo fabbricato posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale adibito a garage, è pertinenza dei



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051

TRIBUNALE DI AREZZO
- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

due fabbricati un resede di rigiro sui quattro lati ai due fabbricati, detti beni sono posti in Comune di; il fabbricato principale, (la villa), è un'unità abitativa dislocata su tre piani fuori terra, il fabbricato accessorio che costituisce un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale in cui si trova l'unità abitativa, è un garage che si dislocata su di un unico piano fuori terra, mentre il resede pertinenziale ai due fabbricati, come già detto, si sviluppa di rigiro sui quattro lati di entrambi gli immobili.

Detti immobili sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio Particella Subalterni .. - .. e .., (precedentemente della variazione Docfa per l'aggiornamento allo stato dei luoghi attuale erano identificati dai subalterni .. e ..).

L'accesso ai beni avviene direttamente da via, successivo passaggio sul resede pertinenziale a comune fra i due fabbricati.

Il fabbricato principale ossia quello adibito ad unità abitativa, come già detto, è dislocato su tre piani fuori terra, ed è così composto:

Piano terra: loggiato, ingresso, doppio soggiorno, studio, disimpegno centrale, bagno w.c., cucina-soggiorno che si sviluppa su tre vani uniti fra loro di fatto, dal terzo vano si accede direttamente al resede pertinenziale, oltre una cantina a cui si accede dal soggiorno, detto vano inoltre risulta essere collegato direttamente con il resede, si riporta inoltre che dall'ingresso si diparte una prima rampa di scale che collega l'ingresso ed il soggiorno doppio con gli altri vani che formano il piano terra, infine dal disimpegno centrale si sviluppa rampa di scale interne che collegano il piano terra al piano primo, sotto a detta rampa di scale con ingresso dal disimpegno centrale si trova un sottoscala.

Piano primo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che si diparte dal piano terra ed arriva al piano primo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale, si trova su di un disimpegno centrale da cui si dipartono due ulteriori disimpegni laterali posti rispettivamente alla destra ed alla sinistra di questo, dal disimpegno centrale si accede ad una camera con guardaroba, ed ad un terrazzo che si sviluppa sulla copertura del loggiato, (si trova ubicato sul prospetto principale), dal primo dei due disimpegni laterali, (quello di destra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a due camere di cui una doppia con guardaroba ed una singola, oltre un bagno w.c. posto fra le due camere; dal secondo disimpegno, (quello di sinistra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a una camera con guardaroba da cui poi si accede ad una loggia, oltre un locale bagno w.c.; infine dal disimpegno centrale si diparte una rampa di scale di scale interne che collega il piano primo al piano secondo e come già detto il piano primo al piano terra.

Piano secondo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che parte dal piano primo ed arriva al piano secondo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale si trova su di una soffitta che si sviluppa su tutto il piano oltre a due sottotetti posti uno a destra e l'altro a sinistra del vano scale.

Il secondo fabbricato ossia quello accessorio rispetto alla villa risulta essere dislocato su di un unico piano fuori terra, vi si accede direttamente dal resede pertinenziale è costituito da un unico vano destinato a garage, sulla parte frontale in corrispondenza della porta di accesso è posta una tettoia a sbalzo, la parte superiore del manufatto è destinata a lastrico solare e vi si accede tramite rampa di scale



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051

TRIBUNALE DI AREZZO
- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -



esterne.

I beni oggetto della presente stima si trovano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Il resede esterno pertinenziale, a comune fra i due fabbricati, di forma trapezoidale poligonale irregolare, risulta essere in lieve declivio verso via, si sviluppa su di una superficie complessiva catastale di circa mq. 4.600, su cui insistono i due fabbricati, risulta essere delimitato su tre lati con recinzione in maglia sciolta ad esclusione del tratto in prossimità dell'ingresso su via San Quirico dove è delimitata da muretto in laterizio e sovrastante recinzione in elementi metallici, si riporta che una porzione di circa mq. 300, risulta essere posta all'esterno della recinzione; il quarto lato ossia quello a confine con l'adiacente terreno identificato dalla particella, (sempre della stessa proprietà). Su detto resede nella parte limitrofa a via è presente alberatura costituita da piante di pino, mentre nella parte a monte rispetto all'ingresso, dietro i fabbricati, l'alberatura è costituita da piante di quercia.

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili.

La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, è risultato il metro quadro di superficie lorda commerciale.

Nella tabella sottostante vengono riportate le dimensioni dei beni in questione, i due fabbricati oltre il resede pertinenziale, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il calcolo di questa viene effettuato con i seguenti criteri:

- . 100% delle superfici calpestabili;
- . 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- . 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;

Per il computo delle superfici accessorie devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- . 50% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di garage pertinenziali;
- . 40% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di soffitte e cantine pertinenziali;
- . 20% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di sottoscala e sottotetti pertinenziali;
- . 25% dei balconi e terrazzi scoperti
- . 35% dei patii e dei porticati
- . 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo
- . 5% dei giardini di ville e villini.





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051

TRIBUNALE DI AREZZO
- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -



CONSISTENZA VILLA PIANO TERRA			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
ingresso	10,20	--,--	3,70
doppio soggiorno	55,45	--,--	3,70-2,95
studio	20,10	--,--	3,70
disimpegno	10,70	--,--	2,95
bagno w.c.	4,58	--,--	2,95
cucina-soggiorno su tre vani	22,55	--,--	2,95
TOTALE	123,58	149,20	

CONSISTENZA VILLA PIANO PRIMO			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
disimpegno centrale	17,36	--,--	3,00
disimpegno destro	6,01	--,--	3,00
disimpegno sinistro	8,72	--,--	3,00
camera doppia	29,63	--,--	3,00
bagno w.c.	5,20	--,--	3,00
camera singola	13,50	--,--	3,00
camera doppia 1	18,73	--,--	3,00
Bagno w.c.	5,60	--,--	3,00
camera doppia 2	18,30	--,--	3,00
TOTALE	123,05	157,26	

Alle superfici sopra descritte in apposito schema, si devono aggiungere le superfici accessorie, ridotte in base al coefficiente di ponderazione sopra esposto per cui avremo:

PIANO TERRA

loggiato mq. $48,72 \times 35\% = \text{Mq. } 17,05$
sottoscala mq. $5,74 \times 20\% = \text{Mq. } 1,15$
cantina mq. $7,49 \times 40\% = \text{Mq. } 3,00$
garage mq. $24,24 \times 50\% = \text{Mq. } 12,12$
resede mq. $4.600,00 \times 5\% = \text{Mq. } 230,00$

PIANO PRIMO

terrazzo mq. $14,61 \times 25\% = \text{Mq. } 3,65$
loggia mq. $5,00 \times 35\% = \text{Mq. } 1,75$
lastrico solare mq. $32,52 \times 10\% = \text{Mq. } 3,25$

PIANO SECONDO

soffitta mq. $89,65 \times 40\% = \text{Mq. } 35,86$
sottotetto mq. $5,70 \times 20\% = \text{Mq. } 1,14$
sottotetto 1 mq. $19,16 \times 20\% = \text{Mq. } 3,83$

Per cui la superficie reale commerciale del bene in questione risulta essere pari a:
 $\text{Mq. } 149,20 + 157,26 + 17,05 + 1,15 + 3,00 + 12,12 + 230,00 + 3,65 + 1,75 + 3,25 + 35,86 + 1,14 + 3,83 = \text{mq. } 619,26.$





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051

TRIBUNALE DI AREZZO
- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -



Superficie reale commerciale:

Superficie unità immobiliare = mq. 619,26

Superficie Convenzionale Vendibile

Superficie unità abitativa mq. 619,26 x 100% = mq. 619,26

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione/conservazione e tutto quanto descritto nei punti precedenti.

Veduto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 1.500,00 per metro quadrato.

Pertanto a seguito di quanto sopra riportato, il valore del bene immobiliare in questione risulta essere: questione risulta essere:

VALORE DI MERCATO DEL BENE					
Destinazione	Sup.Conv. Vendibile	Coefficiente Ponderazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Commerciale
Villa/garage/resede	619,26	1,00	619,26	1.500,00	928.890,00

Quindi il valore di mercato dei beni in questione sarà pari a:

Euro 928.890,00 Valore di Mercato della villa, del garage e del resede pertinenziale

Inoltre devono essere applicate delle correzioni al valore così determinato, in funzione allo stato del bene ed in particolare le correzioni di stima riguardano:

- I costi per la regolarizzazione urbanistica, dei beni in questione, comprensivi di Sanzione Pecuniaria, Diritti Comunali e Spese Tecniche, quantificati in Totali Euro 3.092,00 (cassa di previdenza ed assistenza oltre iva entrambe escluse).
- I costi per le verifiche, adeguamenti e certificazioni degli impianti a servizio dei beni in questione, quantificati in Euro 10.300,00.

Detti costi dovranno essere detratti al valore di mercato del bene; pertanto avremo:

Euro 928.890,00 - 13.392,00 = **Euro 915.498,00 Valore di Mercato del Lotto Uno**

Il valore di mercato del lotto in questione, stimato, dovrà subire un'ulteriore riduzione, in forza dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si stabilisce che questa, incida, riducendo il valore di mercato del lotto in questione del 15%; pertanto avremo:

Euro 915.498,00 x 85% = Euro 778.173,30

Per cui il valore del lotto Uno ridotto in forza dell'assenza della garanzia per vizi del lotto sarà pari ad **EURO 780.000,00 (diconsi Euro Settecentoottantamila/00).**

Per quanto concerne il secondo dei due lotti, in cui è stato diviso il precedente primo lotto, ed ora identificato dal terzo lotto, al cui interno si trova il seguente bene che lo costituisce:

Trattasi di un appezzamento di terreno, posto in Comune di





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051

TRIBUNALE DI AREZZO
- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Detto immobile è rappresentato all'Agenzia del Territorio di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di in Foglio Particella

Il terreno in questione, risulta essere delimitato su tre lati con recinzione in maglia sciolta; il quarto lato ossia quello a confine con l'adiacente terreno identificato dalla particella, che identifica il resede pertinenziale dei due fabbricati che costituiscono il lotto uno. Il terreno, in questione, di forma trapezoidale poligonale irregolare, si sviluppa su di una superficie di mq. 3.650, risulta essere unito di fatto al resede, (come già non è presente alcuna divisione fisica fra i due beni contigui fra loro nel lato di contatto), detto terreno si trova dietro ai due fabbricati che costituiscono il lotto uno; ad una quota superiore di alcuni metri rispetto a questi, è in leggero declivio verso via, vi si può accedere oltre che dalla parte non recintata con maglia sciolta a confine con resede pertinenziale dei due fabbricati che costituiscono il lotto uno, tramite cancello metallico posto nella sua parte più a monte; sul terreno in questione risulta in essere alberatura, costituita prevalentemente da querce, ed arbusti, detto terreno non è mantenuto in maniera puntuale, al limite dell'abbandono.

Il Regolamento Urbanistico Comunale di è entrato in vigore il 20/05/2015, in funzione della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 20, parte II, del 20/05/2015, per cui la scadenza quinquennale sarebbe stata il 19/05/2020, ma con la Legge Regionale n. 31 del 29/05/2020, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 49, parte prima, del 5 giugno 2020 sono stati prorogati di un anno i termini di efficacia dei regolamenti urbanistici o delle relative varianti, in scadenza nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 ed il 31 dicembre 2020, sono prorogati di un anno, (art. 1, comma 2), detta proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e dovuta per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19, pertanto la validità dello strumento urbanistico è fino al 19/05/2021.

La nuova ripermimetrazione dell'area identificata come Area di Trasformazione, ha rideterminato detta area facendola coincidere su di un'unica particella catastale, ossia la particella del foglio, senza più interessare l'attigua particella, In detta area di trasformazione dove si prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, (come riportato nel parere favorevole di regolarità tecnica del 19/02/2020 dell'Unione dei Comuni del Pratomagno, Servizio associato pianificazione urbanistica, edilizia e catasto di ambito comunale tra l'Unione dei Comuni del Pratomagno ed il Comune di, Sede Operativa di la ripermimetrazione riguarda esclusivamente la rappresentazione cartografica, senza nulla incidere sulla disciplina dei suoli), pertanto rimangono valide le prescrizioni ed i parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'attuazione del presente intervento è consentita previa verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051

TRIBUNALE DI AREZZO
- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del Piano Strutturale del Comune di

- Dovranno comunque essere mantenute le alberature esistenti nell'area indicata come verde privato.

Dalla visione del regolamento edilizio comunale e dei relativi atti che lo compongono, quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola a.l territorio urbano e le norme tecniche di attuazione si rileva che una parte di detto terreno ricade nell'area identificata come Area di Trasformazione, detta area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, che si sviluppi su di un a SUL massima di mq. 120, con altezza massima pari a due piani.

Per quanto concerne il terreno; analogamente ai precedenti beni, il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili.

La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, sono risultati il metro quadro di superficie utile lorda realizzabile, in merito alla potenzialità edilizia ed il metro quadro di superficie libera per il terreno sprovvisto di potenzialità edificatoria.

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto del suo andamento, della sua potenzialità edilizia e di quanto descritto nei punti precedenti.

Alla luce di quanto sopra detto occorre fare una prima stima sulla potenzialità edilizia ed una seconda per l'area libera.

La prima stima relativa all'area edificabile, da informazioni prese e dal confronto con aree edificabili similari vi ritiene un valore di Euro e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 300,00 per metro quadrato di S.U.L.; mentre per l'area libera che poi sarà il resede pertinenziale del fabbricato si stima un valore di Euro 20,00 per metro quadrato.

Pertanto a seguito di quanto sopra riportato, il valore dei terreni sopra riportati risulta essere:

VALORE DI MERCATO DEL BENE					
Destinazione	Superficie	Coefficiente Ponderazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Commerciale
S.U.L.	120,00	1,00	120,00	300,00	36.000,00
area libera	3.530,00	1,00	3.530,00	20,00	70.600,00

Quindi il valore di mercato totale del terreno sarà pari a:

Euro 36.000,00 + 70.600,00 = **Euro 106.600,00 Valore di Mercato Lotto Tre**



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051

TRIBUNALE DI AREZZO
- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Il valore di mercato del lotto in questione, stimato, dovrà subire un'ulteriore riduzione, in forza dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si stabilisce che questa, incida, riducendo il valore di mercato del lotto in questione del 15%; pertanto avremo:

Euro 106.600,00 x 85% = Euro 90.610,00

Per cui il valore del Lotto Tre ridotto in forza dell'assenza della garanzia per vizi del lotto sarà pari ad **EURO 90.000,00** (diconsi **Euro Novantamila/00**).

San Giovanni Valdarno 04 Febbraio 2021

il Perito Esperto Nominato
Geometra Simone Moretti





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051

TRIBUNALE DI AREZZO
- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

LOTTO UNO

VILLA, GARAGE, RESEDE PERTINENZIALE

Ubicazione:

Comune di

Descrizione:

Trattasi di un fabbricato in villa indipendente, con un piccolo fabbricato posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale, è pertinenza dei due fabbricati un resede di rigiro sui quattro lati ai due fabbricati.

Il fabbricato principale, (la villa), è un'unità abitativa dislocata su tre piani fuori terra, il fabbricato accessorio che costituisce un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale in cui si trova l'unità abitativa, è un garage che si dislocata su di un unico piano fuori terra, ed il resede pertinenziale comune ai due fabbricati, che si sviluppa di rigiro sui quattro lati di entrambi gli immobili. L'accesso ai beni avviene direttamente da, successivo passaggio sul resede pertinenziale a comune fra i due fabbricati.

Il fabbricato principale ossia quello adibito ad unità abitativa, come già detto, è dislocato su tre piani fuori terra, ed è così composto:

Piano terra: loggiato, ingresso, doppio soggiorno, studio, disimpegno centrale, bagno w.c., cucina-soggiorno che si sviluppa su tre vani uniti fra loro di fatto, dal terzo vano si accede direttamente al resede pertinenziale, oltre una cantina a cui si accede dal soggiorno, detto vano inoltre risulta essere collegato direttamente con il resede, si riporta inoltre che dall'ingresso si diparte una prima rampa di scale che collega l'ingresso ed il soggiorno doppio con gli altri vani che formano il piano terra, infine dal disimpegno centrale si sviluppa rampa di scale interne che collegano il piano terra al piano primo, sotto a detta rampa di scale con ingresso dal disimpegno centrale si trova un sottoscala.

Piano primo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che si diparte dal piano terra ed arriva al piano primo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale, si trova su di un disimpegno centrale da cui si dipartono due ulteriori disimpegni laterali posti rispettivamente alla destra ed alla sinistra di questo, dal disimpegno centrale si accede ad una camera con guardaroba, ed ad un terrazzo che si sviluppa sulla copertura del loggiato, (si trova ubicato sul prospetto principale), dal primo dei due disimpegni laterali, (quello di destra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a due camere di cui una doppia con guardaroba ed una singola, oltre un bagno w.c. posto fra le due camere; dal secondo disimpegno, (quello di sinistra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a una camera con guardaroba da cui poi si accede ad una loggia, oltre un locale bagno w.c.; infine dal disimpegno centrale si diparte una rampa di scale di scale interne che collega il piano primo al piano secondo e come già detto il piano primo al piano terra.

Piano secondo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che parte dal piano primo ed arriva al piano secondo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051

TRIBUNALE DI AREZZO
- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

si trova su di una soffitta che si sviluppa su tutto il piano oltre a due sottotetti posti uno a destra e l'altro a sinistra del vano scale.

Il secondo fabbricato ossia quello accessorio rispetto alla villa risulta essere dislocato su di un unico piano fuori terra, vi si accede direttamente dal resede pertinenziale è costituito da un unico vano destinato a garage, sulla parte frontale in corrispondenza della porta di accesso e posta una tettoia a sbalzo, la parte superiore del manufatto è destinata a lastrico solare e vi si accede tramite rampa di scale esterne.

Il resede esterno pertinenziale di forma trapezoidale poligonale irregolare, risulta essere in lieve declivio verso via, si sviluppa su di una superficie complessiva catastale di circa mq. 4.600, su cui insistono i due fabbricati, risulta essere delimitato su tre lati con recinzione in maglia sciolta ad esclusione del tratto in prossimità dell'ingresso su via dove è delimitata da muretto in laterizio e sovrastante recinzione in elementi metallici, si riporta che una porzione di circa mq. 300, risulta essere posta all'esterno della recinzione; il quarto lato ossia quello a confine con l'adiacente terreno identificato dalla particella 135, (sempre della stessa proprietà). Su detto resede nella parte limitrofa a via è presente alberatura costituita da piante di pino, mentre nella parte a monte rispetto all'ingresso, dietro i fabbricati, l'alberatura è costituita da piante di quercia. All'interno del resede si trovano due pozzi di adduzione dell'acqua il primo in prossimità del cancello d'ingresso ed il secondo nell'immediata vicinanza della villa; sempre sul resede insistono due vasche adibite a fontane, la prima è sita in prossimità del cancello d'ingresso e risulta essere scavata nel terreno con una profondità di circa ml. 1, la seconda fontana è posta di fronte alla villa, risulta essere in rilevato rispetto al terreno di circa ml. 0,50, entrambe le fontane sono in pessimo stato manutentivo ed attualmente sono in disuso; ancora sul resede in adiacenza del fabbricato principale nella parte tergale si trova ubicato un tunnel retrattile costituito da struttura metallica, telo impermeabile e binari di scorrimento, posato direttamente sul terreno, si trova in normale stato manutentivo, detta struttura ha copertura a due falde; detto manufatto non si configura come elemento urbanistico, data la sua natura provvisoria; infine sul resede nella parte margine destra per chi guarda la facciata principale della villa, si trova un manufatto ligneo, (capanna), delle dimensioni di ml. 3,10 x 3,60, con tetto in pendenza ad una falda con altezze interne ml. 2,25 e ml. 1,80, con pavimentazione interna in legno rilevata rispetto al piano di campagna, l'uso di questa capanna era quello di rimessa attrezzi, si trova in pessime condizioni manutentive con diversi elementi della pavimentazione interna, della tamponatura esterna e della copertura deteriorati e mancanti, anche questo manufatto risulta essere in disuso, si precisa che detta struttura è priva di fondamenta e basamenti è semplicemente appoggiata sul terreno, detto manufatto non ha atti abilitativi in merito alla sua edificazione.

Per quanto concerne la villa, si riporta che al momento del sopralluogo ossia il 18/04/2018 la scheda planimetrica risultava non essere conforme con lo stato dei luoghi in cui attualmente questi si trovano, in ottemperanza al proprio incarico lo scrivente ha informato, di tale circostanza l'illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. Pieschi Fabrizio il 30/05/2018 ed al contempo ha



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051

TRIBUNALE DI AREZZO
- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

richiesto autorizzazione per provvedere alla regolarizzazione che è stata autorizzata in data 31/05/2018; il 14/06/2018 ed il 02/07/2018 sono stati eseguiti i sopralluoghi per il rilievo dell'immobile. A seguito della procedura Docfa, presentata il 06/07/2018 a mezzo di invio telematico ed approvata ed inserita in banca dati con n. in atti dal (protocollo n.), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli esistenti identificativi, subalterni .. e .., che rappresentavano rispettivamente la villa, il garage oltre al resede pertinenziale; in seguito della procedura di aggiornamento catastale acquisiscono i seguenti nuovi identificativi, contrassegnati sempre al catasto fabbricati del Comune in foglio .. particella .., ma identificati dal subalterno .., (villa), subalterno .., (garage) e subalterno .. il resede pertinenziale a comune fra la villa ed il garage.

Infine si segnala che al momento detto immobile non è urbanisticamente conforme, mentre catastalmente è stato regolarizzato con procedura Docfa di cui sopra; le difformità urbanistiche rilevate, fra lo stato dei luoghi attuale e quanto riportato negli elaborati grafici progettuali, (Concessione edilizia n°), consistono fondamentalmente: il vano caldaia è stato collegato con l'adiacente vano a mezzo di un'apertura sul muro divisorio; ancora in detto vano caldaia, è stata variata la sua destinazione in cantina; nel locale camera posto al piano primo, quello con dimensioni maggiori, aggettante su sul prospetto principale, in detto vano sono state realizzate due mazzette in legno, il vano così ottenuto è stato chiuso con una tenda, in tutto per la formazione di un guardaroba, infine si rilevano modesti traslamenti del posizionamento della aperture sui fronti e sulle partiture interne con limitati traslamenti anche di queste.

I beni oggetto della presente stima si trovano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Dati catastali attuali:

Per quanto riguarda l'appartamento e la cantina, sopra descritti, detti beni risultano essere rappresentati presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio .., Particella .., Subalterno .., Categoria .., Classe .., Consistenza .. **vani**, Superficie Catastale Totale .. **m²**, Totale escluse aree scoperte .. **m²**, Rendita Catastale di **Euro** ... - via - piano T - 1 - 2.

Per quanto concerne il garage ed il lastrico solare sopra descritti, detti beni risultano essere sempre rappresentati presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio .., Particella .., Subalterno .., Categoria .., Classe .., Consistenza .. **m²**, Superficie Catastale Totale .. **m²**, Rendita Catastale di **Euro** ... - via - piano T.

Infine per quanto riguarda il resede pertinenziale a comune fra le due unità immobiliari, l'appartamento e garage, sopra descritti, detto bene risulta essere ancora rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio .., Particella .., Subalterno .., partita **A, Bene Comune Non Censibile**, privo Categoria, Classe, Consistenza, Superficie Catastale e Rendita Catastale. - via - piano T.



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027san giovanni valdarno ar
tel.fax 055/9139051

TRIBUNALE DI AREZZO
- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Si fa presente, che i beni sopra descritti, sono stati interessati, da procedura Docfa, per l'aggiornamento dello stato dei luoghi, presentata il, a mezzo di invio telematico, approvata ed inserita in banca dati con n. in atti dal (protocollo n.), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli identificativi della villa, del garage e del resede pertinenziale, identificati rispettivamente dal subalterno .. e .. e si costituivano gli attuali identificativi. Si ritiene necessario fare presente che la rendita dei beni sopracitati, è una rendita proposta come da D.M. 701/94.

Superficie commerciale:

La superficie commerciale della villa, del garage e del resede pertinenziale risulta essere pari a mq. 619,26.

Stima:

Il valore del lotto in questione, identificato con il numero uno, oggetto di pignoramento, detratto delle spese non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta essere pari ad **EURO 780.000,00** (diconsi **Euro Settecentoottantamila/00**).

San Giovanni Valdarno 04 Febbraio 2021

il Perito Esperto Nominato

Geometra Simone Moretti





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051

TRIBUNALE DI AREZZO
- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

LOTTO TRE

APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE

Ubicazione:

Comune di

Descrizione:

L'appezzamento di terreno, come già detto, risulta essere sempre posto in Comune di, di forma trapezoidale poligonale irregolare, si sviluppa su di una superficie di mq. 3.650, risulta essere unito di fatto al resede, (non è presente alcuna divisione fisica fra i due beni contigui fra loro nel lati di contatto), detto terreno si trova dietro ai due fabbricati; ad una quota superiore di alcuni metri rispetto a questi, è in leggero declivio verso via San Quirico, vi si può accedere oltre che dallo stesso accesso del resede pertinenziale, anche tramite cancello metallico posto nella sua parte più a monte rispetto al cancello d'ingresso al resede pertinenziale dei due fabbricati, su detto terreno risulta in essere alberatura, costituita prevalentemente da querce, ed arbusti, detto terreno non è mantenuto in maniera puntuale, al limite dell'abbandono.

Il Regolamento Urbanistico Comunale di è entrato in vigore il 20/05/2015, in funzione della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 20, parte II, del 20/05/2015, per cui la scadenza quinquennale sarebbe stata il 19/05/2020, ma con la Legge Regionale n. 31 del 29/05/2020, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 49, parte prima, del 5 giugno 2020 sono stati prorogati di un anno i termini di efficacia dei regolamenti urbanistici o delle relative varianti, in scadenza nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 ed il 31 dicembre 2020, sono prorogati di un anno, (art. 1, comma 2), detta proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e dovuta per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19, pertanto la validità dello strumento urbanistico è fino al 19/05/2021.

Dalla visione del regolamento edilizio comunale e dei relativi atti che lo compongono, quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola a.1 territorio urbano e le norme tecniche di attuazione si rileva che una parte di detto terreno ricade nell'area identificata come, detta area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, che si sviluppi su di un a SUL massima di mq. 120, con altezza massima pari a due piani.

Dati catastali attuali:

Il terreno in questione, risulta essere rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di in Foglio, Particella, Qualità .., Classe .., Superficie m² .. are .. ca, (... m²), Reddito Dominicale Euro .., Reddito Agrario Euro ...



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051

TRIBUNALE DI AREZZO
- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -



Stima:

Il valore del lotto in questione, identificato con il numero tre, oggetto di pignoramento, detratto delle spese non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta essere pari ad **EURO 90.000,00** (diconsi **Euro Novantamila/00**).



San Giovanni Valdarno 04 Febbraio 2021

il Perito Esperto Nominato

Geometra Simone Moretti

