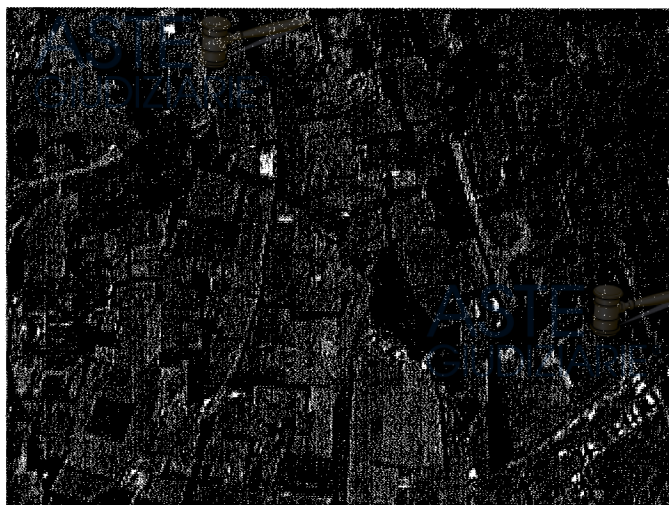


Ubicazione e descrizione dell'immobile oggetto di esecuzione

Descrizione sintetica immobile:

Abitazione di tipologia economica da ristrutturare disposta al secondo piano di un palazzo plurifamiliare, l'appartamento risulta facilmente divisibile in due unità ed è dotato di due locali deposito/cantina posti al piano seminterrato, oltre a ampio terrazzo ad uso esclusivo, posto nel centro storico di Castiglion Fiorentino (AR), Via San Michele civico n 51.

I beni oggetto di esecuzione sono posti nel comune di Castiglion Fiorentino in Via San Michele n 51 e sono costituiti da un'abitazione della tipologia economica collocata al secondo piano di un edificio plurifamiliare, oltre a due depositi-cantine posti al piano seminterrato. L'abitazione è dotata di uso di aree comuni dell'immobile accessibili sia da Via San Michele che dalla limitrofa Via dei Galli con accesso secondario. L'edificio nel suo complesso presenta un mediocre stato di manutenzione sia esterna che interna nelle parti comuni dell'edificio.



Abitazione;

L'abitazione oggetto di stima trovasi al secondo piano dell'edificio e occupa quasi l'intero piano sul lato nord-ovest dell'edificio, oltre ad estendersi sulla parte di edificio che sovrasta Via dei Galli e ad occupare parte dell'edificio limitrofo. All'appartamento si accede dal vano scala interno con ingresso dal civico 51 di via San Michele nel borgo storico del Comune di Castiglion Fiorentino. Il vano scala non è dotato di ascensore.

L'appartamento è diviso in due aree separate, una posta lungo via San Michele e l'altra più interna interessante Via dei Galli e parte dell'edificio limitrofo, affacciatisi su via dei Galli. Alle due distinte aree dell'appartamento si accede dal pianerottolo della scala condominiale interna.

**Piazza Guido Monaco, 10
52100 Arezzo**

0575/370567- fax 0575/1824545

Pagina 2-6

Nell'ala dell'appartamento posta lungo via San Michele, si accede dal portoncino di ingresso in legno, si entra quindi in un ampio locale soggiorno cucina dell'appartamento affacciante direttamente con due finestre su via San Michele. Il locale è pavimentato in cotto con soffitto con struttura portante in legno e pianelle in cotto. Il locale è arricchito da un camino in mattoni con mensola in legno e la zona cucina presenta una parete rivestita con piastrelle ceramiche. Dal locale sala si accede in un disimpegno-camera, con pavimento in parquet ligneo privo di illuminazione diretta, separato da una camera posta verso via San Michele da una parete in cartongesso interrotta ad un metro dal solaio di copertura. Anche in questo locale il solaio di copertura è con struttura in legno e pianelle in cotto. Da questo locale di disimpegno è possibile accedere attraverso due porte nella camera lungo via San Michele che è dotata di finestre affaccianti su di essa. Il pavimento della camera è sempre rivestito in parquet e l'intradosso del solaio risulta, come continuazione del locale disimpegno limitrofo, con struttura in legno e pianelle in cotto.

Dal locale disimpegno è possibile accedere ad un locale bagno interno senza finestra. Il Locale risulta più basso dei locali limitrofi essendo stato ricavato un soppalco sopra il solaio di copertura del bagno. Il locale è pavimentato in maiolica e ha le pareti rivestite con piastrelle in maiolica fino quasi al soffitto di colore bianco con bordatura colorata nella parte alta. I sanitari sono presenti e in buone condizioni di manutenzione, il locale è dotato di vasca e box doccia in muratura. Il lavandino è incassato in un pianale in marmo chiaro su mobiletto ligneo. In fondo al locale è ricavata una nicchia lavanderia con pilozza e attacchi per la lavatrice oltre che lo scaldabagno elettrico.

Ritornando nel locale disimpegno si può accedere ad una seconda stanza con parete dotata di finestra che si affaccia in via dei Galli. Anche questa stanza è pavimentata con parquet ligneo e solaio di copertura con travi e travetti in legno sormontati da pianelle in cotto.

Le pareti dei locali di quest'ala dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate in colori chiari, mentre gli infissi delle finestre si presentano in legno con vetro semplice dotati di scuri e persiane lignee, le persiane che si affacciano su via San Michele sono di colore verdi e risultano mancanti nel locale della sala-soggiorno. I davanzali interni delle finestre sono realizzati con mensola in legno massiccio, come anche le porte interne. I locali risultano internamente di altezza diversa a seguito dei dislivelli di piano dell'edificio e dei soppalchi realizzati, ma sostanzialmente risultano di altezza tra i 3,50m e i 3,70m.

Quest'ala dell'appartamento risulta in mediocre stato di manutenzione tenuto conto sia dell'epoca della costruzione che delle manutenzioni svolte nel corso degli anni.

All'ala dell'appartamento che sovrasta via dei Galli si accede tramite portone in legno posto sul pianerottolo delle scale comuni dell'edificio. All'ingresso si entra in un locale disimpegno da dove è possibile accedere, sulla sinistra, al terrazzo esterno ad uso esclusivo, mentre sulla destra ad un locale oggi adibito a sala, frontalmente è possibile accedere a un secondo locale disimpegno che collega il bagno e una camera dell'appartamento oltre a un locale deposito, al resto dei locali. Sempre dall'ingresso frontalmente si può accedere tramite una scala interna ad un locale posto sull'edificio frontaliero posto in via Dei Galli. Il locale disimpegno all'ingresso è pavimentato con piastrelle in graniglia di marmo mentre il solaio di copertura si presenta con struttura lignea portante a vista sormontata da pianelle tinteggiate all'intradosso. La sala, di modeste dimensioni, è pavimentata con piastrelle in cotto. I locali del disimpegno di collegamento tra la camera e il bagno e la rimanente parte dell'appartamento sono piastrellati con piastrelle di graniglia di marmo, mentre il bagno è

Piazza Guido Monaco, 10

52100 Arezzo

0575/370567- fax 0575/1824545

Pagina 3-6

pavimentato con piastrelle in maiolica e presenta la piastrellatura anche sulle pareti. Il locale bagno è dotato di sanitari in ottimo stato di manutenzione ed è presente sia la vasca che la doccia. Il bagno risulta privo di finestra se si esclude una luce posta nel corridoio. La camera è dotata di finestra e ha la pavimentazione rivestita con laminato in PVC grigio ed è ingombrata da un soppalco che occupa quasi tutta la stanza, realizzato in legno e tinteggiato di colore bianco. Il locale della camera sotto il soppalco è alto 1,90m, al soppalco si accede attraverso una ripida scala in legno. In prossimità della camera si trova un piccolo locale ripostiglio con una tazza WC che prende la luce da una finestrella ricavata in una parete. Dal disimpegno dell'ingresso attraverso una scala in muratura rivestita con lastre di travertino e marmo si accede ad una stanza, posta ad un livello superiore del piano dell'appartamento. La stanza presenta una pavimentazione in piastrelle di graniglia di marmo e il solaio in voltine di mattoni sorrette da profili in ferro, le pareti sono parzialmente intonacate. La stanza è dotata di finestrone con affaccio sulla vallata sottostante e risulta attualmente in fase di ristrutturazione.

Dal disimpegno all'ingresso si accede al terrazzo dell'appartamento esposto prevalentemente a est. L'accesso avviene attraverso alcuni scalini, la terrazza non risulta pavimentata ed è protetta sui fronti di affaccio (Est e Ovest) da ringhiera in ferro e colonnine in muratura. La terrazza è impreziosita da un ampio affaccio sulla val di Chiana sottostante il borgo di Castiglion Fiorentino.

Gli infissi delle finestre dell'ala dell'appartamento sono in legno a vetro singolo e presentano scuri e persiane in legno. Un unico infisso, quello della sala, sembra di più recente realizzazione e presenta vetro doppio. I davanzali interni delle finestre sono in legno massiccio. Le porte interne all'immobile sono in legno non di recente realizzazione. Le altezze dei locali interni si presentano variabili vista l'epoca di realizzazione dell'edificio e variano dai circa 3,60m della zona del disimpegno di ingresso e sala fino ai 2,65-2.90 m della zona del bagno, mentre nella camera del soppalco arriva fino ai 3,60m nella zona non soppalcata. Solo la stanza posta sopra l'edificio frontaliero posto in via Dei Galli e il locale ripostiglio presentano altezze dei locali inferiori, rispettivamente 2,63m e 2,25m.

L'ala dell'appartamento presenta, al momento del sopralluogo, alcuni locali in cui risultano in corso lavori di manutenzione ordinaria, altri, quali il bagno risultano di recente risistemazione e altri risultano in stato di manutenzione ordinaria rispecchiando l'originario stile costruttivo.

Gli impianti interni dell'appartamento, (acque, elettrico, gas) risultano unici per le due ali dell'immobile collegate alle utenze di rete attraverso contatori indipendenti. I servizi igienici sono collegati alla rete fognaria del palazzo. Gli impianti si presentano in efficienza e funzionanti anche se si presentano di non recente realizzazione e presentano sicuramente alcuni limiti dettati dall'usura del tempo. L'appartamento è dotato di caldaia indipendente a gas, posta nella sala-cucina dell'ala dell'appartamento posto lungo via San Michele, mentre la distribuzione del calore avviene tramite diffusori termici radianti a parete (caloriferi), posti prevalentemente sotto le finestre.

Le finiture complessive dell'appartamento risultano scadenti e non in buono stato di manutenzione. L'unità immobiliare è dotata di due fondi e/o cantine, posti nel semiinterrato del palazzo. Ai fondi si può accedere direttamente da un portone in via Dei Galli attraverso un'area comune, o dalla scala comune dell'immobile. I fondi sono uno collocato in parallelo a Via San Michele, l'altro in una parte interna dell'edificio direttamente collegata tramite area comune a via Dei Galli. I fondi risultano non in buono stato di manutenzione e privi di aperture sull'esterno. Il fondo/cantina posto lungo via San Michele presenta una copertura a volta con altezza massima di 2,35m e alle spalle di 1,39m. Mentre

Piazza Guido Monaco, 10

52100 Arezzo

0575/370567- fax 0575/1824545

l'altro fondo risulta coperto in parte con volta a botte e in parte con solaio ligneo e ha un'altezza di circa 3,00m.

Identificazione Catastale:

abitazione: Unità abitativa accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino in, via San Michele n 51, foglio 109, particella 406, sub 5, cat A/3, classe 1, consistenza 9.5 vani, rendita 458,74€, graffata con part. 414, sub 4.

Dati Catastali

abitazione: Unità abitativa accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino in, via San Michele n 51, foglio 109, particella 406, sub 14, cat A/3, classe 1, consistenza 10.5 vani, rendita 507,03€, graffata con part. 414, sub 9.

Fondo 1: Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino in, via San Michele n 51, foglio 109, particella 406, sub 13, cat C/2, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 97,40€.

Fondo 2: Unità immobiliare accatastata al Catasto Fabbricati nel Comune di Castiglion Fiorentino in, via San Michele n 51, foglio 109, particella 406, sub 12, cat C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 50,82€.

Storia Urbanistica dei fabbricati:

L'UU.II. oggetto di valutazione è inserita, dal Regolamento Urbanistico di Castiglion Fiorentino in zona A nel centro urbano del Comune di Castiglion Fiorentino, centro storico.

Per tali aree gli interventi edilizi ammessi sono quelli indicati nelle norme tecniche d'attuazione del Regolamento Edilizio.

Relativamente all'unità abitativa risulta ricavata in un edificio realizzato prima del 1/09/1967. E per quanto è stato possibile reperire presso il Comune e sulla base delle dichiarazioni degli attuali proprietari non sussistono pratiche edilizie significative da dopo il 1967.

Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risulta gestita in regime di condominio con altre unità abitative e pertanto non sussistono vincoli e oneri di natura condominiale.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 24/05/1996 - Registro Particolare 954 Registro Generale 6984 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 2290 del 22/05/1996 IPOTECA GIUDIZIALE per importo di £ 38.000.000,00 a favore "*****" sede di ***** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** per capitale pari £ 25.000.000,00, a carico degli immobili:

TRASCRIZIONE del 19/06/2017 - Registro Particolare 6359 Registro Generale 9331 Pubblico Ufficiale Giudiziario, Repertorio 2752 del 08/06/2017 **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMNTO IMMOBILIARE** per un importo di € 7.959,50 a favore "*****" a carico degli immobili :

L'immobile risulta edificato in zona urbanistica A centro storico del Capoluogo e quindi ricade nelle limitazioni dettate per tale area dal Regolamento Urbanistico del Comune, oltre che risultare soggetto a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 parte III.

Piazza Guido Monaco, 10

52100 Arezzo

0575/370567- fax 0575/1824545

Pagina 5-6

Ing. Lorenzo Blasi

Valutazione di stima:

Quindi per l'immobile oggetto di stima nelle condizioni attuali tenuto conto delle spese necessarie alla cancellazione per le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sul bene e dalla vendita coattiva e l'assenza di garanzia di vizi della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, potrà essere così sintetizzata:

Unità immobiliare

Abitazione di tipologia economica da ristrutturare disposta al secondo piano di un palazzo plurifamiliare, l'appartamento risulta facilmente divisibile in due unità ed è dotato di due locali deposito/cantina posti al piano seminterrato, oltre a ampio terrazzo ad uso esclusivo, posto nel centro storico di Castiglion Fiorentino (AR), Via San Michele civico n 51.

Il più probabile valore dell'immobile nella consistenza indicata e descritta in relazione, tenuto conto di quanto già sopra indicato viene stimato nel valore:

Vnp = 122.277,60€

Oltre spese per:

- | | |
|---|------------|
| - Cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: | € 494,00 |
| - Eliminazioni soppalco di recente realizzazione non conforme alle norme edilizie | € 1.500,00 |

Per un valore complessivo dell'immobile stimato in:

Vnp≈ 120.280,00 €

Arezzo 06/12/2018

L'esperto del Giudice

Ing. Lorenzo Blasi
Circ. Ingegneria
Lorenzo Blasi
N° 671
Sezione
Arezzo, Italia

**Piazza Guido Monaco, 10
52100 Arezzo**

0575/370567- fax 0575/1824545

Pagina 6-6