

Premessa

In data 23/02/2018 ai sensi del art. 569 del c.p.c, il Sig. Giudice dell'Esecuzioni Dott. Fabrizio Pieschi, nomina Il sottoscritto Ing. Lorenzo Blasi con studio in Piazza Guido Monaco n° 10 in Arezzo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo con il n 671 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di ufficio del Tribunale di Arezzo n 1141, quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati di cui all'esecuzione immobiliare n° 189/2017 del R.E.. In data 06/03/17 L'Esperto ha effettuato il giuramento di rito, svolgendo l'incarico conferito e redigendo la relazione tecnica di stima immobiliare secondo quanto richiesto dal quesito. In data 12/12/2018 l'esperto del Giudice a depositato presso la Cancelleria Telematica del Tribunale delle esecuzioni di Arezzo la relazione di consulenza e stima degli immobili pignorati che nella presente si richiama integralmente.

In data 17/01/2023 il Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Arezzo Dot.ssa Lucia Bruni dispone che l'esperto integri la sua relazione con il seguente mandato :

- dispone che l'esperto stimatore, Ing. Lorenzo Blasi, integri la relazione peritale determinando il valore della quota di 2/3 dei singoli lotti staggiti e chiarendo se detti lotti sono comodamente divisibili

Nella consulenza d'ufficio redatta dall'Esperto e depositata in data 12/12/2018 l'immobile oggetto di stima era stato suddiviso in due potenziali lotti indipendenti così definiti :

Lotto A:

Appartamento ad uso residenziale posto al secondo piano di un immobile plurifamiliare senza ascensore, dotato di locale cantina/deposito posto nel seminterrato, posizionato nel centro storico del Comune di Castiglion Fiorentino, dislocato con affacci su via San Michele, con accesso da scala comune con ingresso diretto da Via san Michele 51.

Viene stimato in:

Superficie commerciale: mq 123

Valore stimato del **lotto A:** 67.000,00€

Il tutto tenuto conto della vetustà degli impianti e dei costi per la divisione degli impianti con il lotto B oltre che dello stato di manutenzione interna ed esterna dell'immobile, delle spese di cancellazione delle trascrizioni pregiudiziali e del deprezzamento dell'immobile per la vendita senza le garanzie di legge conseguenti alla vendita coattiva valutati nell'ordine del 15% del valore.

Lotto B:

Appartamento ad uso residenziale posto al secondo piano di un immobile plurifamiliare senza ascensore, dotato di locale cantina/deposito posto nel seminterrato, oltre che ampia terrazza; posizionato nel centro storico del Comune di Castiglion Fiorentino, dislocati con affacci su via San Gallo, con accesso da scala comune con ingresso diretto da Via san Michele 51.

Viene stimato in:

Superficie commerciale: mq 99

Valore stimato del **lotto B:** 53.280,00€

Piazza Guido Monaco, 10

52100 Arezzo

0575/370567- fax 0575/1824545

Pagina 2-4

Ing. Lorenzo Blasi

Il tutto tenuto conto della vetustà degli impianti e dei costi per la divisione degli impianti con il lotto A oltre che dello stato di manutenzione interna ed esterna dell'immobile, delle spese necessarie alla demolizione del soppalco realizzato in difformità dei titoli edilizi, delle spese di cancellazione delle trascrizioni pregiudiziali e del deprezzamento dell'immobile per la vendita senza le garanzie di legge conseguenti alla vendita coattiva valutati nell'ordine del 15% del valore.

Nel merito dell'integrazione richiesta

Disposto del Sig. Giudice delle Esecuzioni:

- dispone che l'esperto stimatore, Ing. Lorenzo Blasi, integri la relazione peritale determinando il valore della quota di 2/3 dei singoli lotti staggiti e chiarendo se detti lotti sono comodamente divisibili

Lotto A:

Appartamento ad uso residenziale posto al secondo piano di un immobile plurifamiliare senza ascensore, dotato di locale cantina/deposito posto nel seminterrato, posizionato nel centro storico del Comune di Castiglion Fiorentino, dislocato con affacci su via San Michele, con accesso da scala comune con ingresso diretto da Via san Michele 51.

Viene stimato in:

Superficie commerciale: **mq 123**

Valore stimato del **lotto A.**: **67.000,00€**

Valore decurtato secondo disposto del Sig. Giudice del 17/01/2023

Lotto A : 67.000,00€ x 2/3 = 44.666,67 €

Il tutto tenuto conto della vetustà degli impianti e dei costi per la divisione degli impianti con il lotto B oltre che dello stato di manutenzione interna ed esterna dell'immobile, delle spese di cancellazione delle trascrizioni pregiudiziali e del deprezzamento dell'immobile per la vendita senza le garanzie di legge conseguenti alla vendita coattiva valutati nell'ordine del 15% del valore.

L'unità immobiliare identificata come lotto A per integrità stessa del contesto abitativo coadiuvato da unici servizi igienici e unico accesso su pianerottolo del vano scala comune non risulta ulteriormente divisibile.

Lotto B:

Appartamento ad uso residenziale posto al secondo piano di un immobile plurifamiliare senza ascensore, dotato di locale cantina/deposito posto nel seminterrato, oltre che ampia terrazza; posizionato nel centro storico del Comune di Castiglion Fiorentino, dislocati con affacci su via San Gallo, con accesso da scala comune con ingresso diretto da Via san Michele 51.

Piazza Guido Monaco, 10

52100 Arezzo

0575/370567- fax 0575/1824545

Pagina 3-4

Ing. Lorenzo Blasi

Viene stimato in:

Superficie commerciale: **mq 99**

Valore stimato del lotto B: **53.280,00€**

Valore decurtato secondo disposto del Sig. Giudice del 17/01/2023

Lotto A : 53.280,00€ x 2/3 = 35.520,00 €

Il tutto tenuto conto della vetustà degli impianti e dei costi per la divisione degli impianti con il lotto A oltre che dello stato di manutenzione interna ed esterna dell'immobile, delle spese necessarie alla demolizione del soppalco realizzato in difformità dei titoli edilizi, delle spese di cancellazione delle trascrizioni pregiudiziali e del deprezzamento dell'immobile per la vendita senza le garanzie di legge conseguenti alla vendita coattiva valutati nell'ordine del 15% del valore.

L'unità immobile identificata come lotto B per integrità stessa del contesto abitativo coadiuvato da unici servizi igienici e unico accesso su pianerottolo del vano scala comune non risulta ulteriormente divisibile.

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da pag. 4 (2 facciate) dattiloscritte con mezzi informatici oltre n 2 allegati:

- 1- Disposto del Sig. Giudice delle Esecuzioni del 17-01-2023
- 2- Copia dell'elaborato peritale di stima redatto dall'Esperto del 6/12/2018 depositato presso la Cancelleria del Tribunale delle Esecuzioni di Arezzo il 12/12/2018

In fede

Arezzo, li 26/01/2023

L'esperto del Giudice

Ing. Lorenzo Blasi



Piazza Guido Monaco, 10

52100 Arezzo

0575/370567 - fax 0575/1824545

Pagina 4-4