



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 216/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Andrea Turturro



CUSTODE:

ISTITUTO GESTIONI E SERVIZI (I.G.E.S.) S.r.l.



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Roberta Geom. Mazzoni

CF:MZZRRT75H52A390U

con studio in AREZZO (AR) Via Guido Monaco 25/14

telefono: 3465293865

email: geom.robortamazzone@gmail.com



tecnico incaricato: Roberta Geom. Mazzoni

Pagina 1 di 36



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 216/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamenti adibiti a casa vacanze imprend. a CASTIGLION FIBOCCHI Località Gello Biscardo 4, frazione Gello Biscardo, della superficie commerciale di **88,15** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore [REDACTED]

Il compendio immobiliare in oggetto di antica costruzione, si trova sotto il crinale tra il Poggio della Lama ed il Poggio della Baselica, nel Comune di Castiglion Fibocchi - frazione Gello Biscardo, nc. 4 in posizione dominante sulla vallecola del torrente Orenaccio che scorre poco sotto il fabbricato stesso. Trattasi di terratetto residenziale di antica formazione diviso in due unità con sottostante attività di ristorazione **NON** oggetto della presente relazione peritale, la struttura portante è in muratura di pietra faccia a vista in tipologia costruttiva tradizionale tipica dei fabbricati di quelle zone, con copertura a falde inclinate in struttura lignea e manto di tegole e coppi. I solai sono in orditura lignea e laterizio, gli infissi in legno anta battente con persiane anch'esse in legno e soglie in pietra serena. I pavimenti in cotto ad eccezione di quelli dei servizi igienici che sono in piastrelle di grés porcellanato così come i rivestimenti delle pareti di detti locali, mentre nel resto del fabbricato sono in pittura lavabile con tonalità pastello. Entrambi i bagni sono dotati di doccia con sanitari in ceramica bianca.

Mediante un ingresso a comune si accede ai due appartamenti: uno a **piano primo** di circa mq. 67,00 netti di cui mq. 3,00 circa di vani accessori (W.c.); ed uno a **piano secondo** di circa mq. 35,00 netti di cui mq. 4,50 circa di vani accessori (W.c.) il tutto oltre ingresso a comune tra le due unità.

Descrizione piano primo:

La superficie utile calpestabile del piano è di circa mq. 67,00 netti con altezze interne variabili da ml. 2,70 nella zona giorno a ml. 3,10 nella zona notte (misurati sotto travetto e possibili di variazione in base ai punti di misurazione essendo un immobile di antica costruzione); nelle tavole grafiche attestanti l'ultimo titolo abilitativo, le superfici del locale cucina/soggiorno e della prima camera non corrispondono alla realtà. Infatti da una verifica di massima lo scrivente Esperto ha riscontrato che i mq. del primo locale sono poco più di mq. 32,00 anziché mq.15,58. L'ingresso a comune tra le due unità immobiliari, presenta anche l'installazione del quadro elettrico generale. Nel soggiorno/pranzo un importante camino dal frontale in pietra serena fa da filtro per l'accesso alle due camere. Nel sottoscala in prossimità dell'ingresso è stato ricavato lo spazio per il servizio igienico di esclusivo utilizzo dell'appartamento. Lo stato di manutenzione è buono ed abitabile fin da subito

anche alla luce dell'attività di casa vacanze che ormai da anni viene regolarmente svolta nei locali. Nella seconda camera - entrando - a causa di un importante ammasso di materiale di grossa pezzatura e non facilmente rimovibile, non è stato possibile redarre un rilievo metrico per dare riscontro alle difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio. E' importante sottolineare che nonostante la tipologia edilizie ed il contesto presso cui il fabbricato è collocato non sono state riscontrate umidità di risalita, condense o muffe. Come già anticipato le pareti interne a questo piano sono prevalentemente intonacate e tinteggiate se pur mantengono piccole porzioni di pietra a vista, conferendo un aspetto rustico e caratteristico, le finiture interne sono di medio livello così come si evince dalle immagini fotografiche allegate.

In entrambe le unità immobiliari visionate, lo stato di occupazione da parte degli avventori della casa vacanze ha fatto sì che per non recare disagio agli stessi, siano state rilevate solo alcune misure anche in merito alle altezze e quindi non è stato possibile redarre un preciso rilievo metrico.

Vedasi Allegato "E" Documentazione Fotografica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2.70/3.10 (varia nei locali). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 152 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 217,30 Euro, indirizzo catastale: Località Gello Biscardo, nc. 4, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 08/02/2021 Pubblico ufficiale *** DATO OSCURATO *** Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 35035 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 1571.1/2021 Reparto PI di AREZZO in atti dal 11/02/2021
Coerenze: *** DATO OSCURATO *** nata a [REDACTED] il *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** - CF: [REDACTED] (tramite F.4, p.lla 152, sub. 2 graffata F.4, p.lla 153); *** DATO OSCURATO *** nato a [REDACTED] il *** DATO OSCURATO *** (tramite F.4, p.lla 152, sub. 2 graffata F.4, p.lla 153); *** DATO OSCURATO *** nata a [REDACTED] il *** DATO OSCURATO *** - *** DATO OSCURATO *** (tramite F.4, p.lla 154, sub. 4); *** DATO OSCURATO *** nato ad [REDACTED] il *** DATO OSCURATO *** (tramite F.4, p.lla 154, sub. 4); *** DATO OSCURATO *** nato [REDACTED] il *** DATO OSCURATO *** - *** DATO OSCURATO *** (tramite F.4, p.lla 154, sub. 4); *** DATO OSCURATO *** nato a [REDACTED] il *** DATO OSCURATO *** - CF: *** DATO OSCURATO *** (tramite F.4, p.lla 154, sub. 6); *** DATO OSCURATO *** nata a [REDACTED] il *** DATO OSCURATO *** - *** DATO OSCURATO *** (tramite F.4, p.lla 154, sub. 6); *** DATO OSCURATO *** nata a [REDACTED] il *** DATO OSCURATO *** - *** DATO OSCURATO *** (tramite F.4, p.lla 154, sub. 5 graffata F.4, p.lla 155, sub. 2); COSTITUZIONE del 12.07.1999 in atti dal 12.07.1999 (n. A01999.1/1999) Annotazioni: Classamento e rendita validati VARIAZIONE Toponomastica D'Ufficio del 28.04.2016 - Pratica n. AR0082114 in atti dal 28.04.2016, n. 59110.1/2016

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

B **Appartamenti adibiti a casa vacanze imprend.** a CASTIGLION FIBOCCHI Località Gello Biscardo 4, frazione Gello Biscardo, della superficie commerciale di **62,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare in oggetto di antica costruzione, si trova sotto il crinale tra il Poggio della Lama ed il Poggio della Baselica, nel Comune di Castiglion Fibocchi - frazione

Gello Biscardo, nc. 4 in posizione dominante sulla vallecola del torrente Orenaccio che scorre poco sotto il fabbricato stesso. Trattasi di terratetto residenziale di antica formazione diviso in due unità con sottostante attività di ristorazione **NON** oggetto della presente relazione peritale, la struttura portante è in muratura di pietra faccia a vista in tipologia costruttiva tradizionale tipica dei fabbricati di quelle zone, con copertura a falde inclinate in struttura lignea e manto di tegole e coppi. I solai sono in orditura lignea e laterizio, gli infissi in legno anta battente con persiane anch'esse in legno e soglie in pietra serena. I pavimenti in cotto ad eccezione di quelli dei servizi igienici che sono in piastrelle di grés porcellanato così come i rivestimenti delle pareti di detti locali, mentre nel resto del fabbricato sono in pittura lavabile con tonalità pastello. Entrambi i bagni sono dotati di doccia con sanitari in ceramica bianca.

Mediante un ingresso a comune si accede ai due appartamenti: uno a **piano primo** di circa mq. 67,00 netti di cui mq. 3,00 circa di vani accessori (W.c.); ed uno a **piano secondo** di circa mq. 35,00 netti di cui mq. 4,50 circa di vani accessori (W.c.) il tutto oltre ingresso a comune tra le due unità.

Descrizione piano secondo:

L'unità è composta da angolo cottura/pranzo, bagno e camera con camino per una superficie utile calpestabile del piano è di circa mq. 35,00 con altezze interne variabili e di ml. 2,40 nel punto più basso (misurati sotto travetto e possibili di variazione in base ai punti di misurazione essendo un immobile di antica costruzione); le altezze di progetto per i solai in legno non sono mai state indicate. Attualmente la zona cucinotto è come al piano sottostante celata da porta anta battente posta frontalmente alle scale. Lo stato di manutenzione è buono ed abitabile da subito anche alla luce dell'attività di casa vacanze che ormai da anni viene regolarmente svolta nei locali. Come già anticipato le pareti interne a questo piano sono prevalentemente intonacate e tinteggiate se pur mantengono piccole porzioni di pietra a vista, conferendo un aspetto rustico e caratteristico, le finiture interne sono di medio livello così come si evince dalle immagini fotografiche allegate.

In entrambe le unità immobiliari visionate, lo stato di occupazione da parte degli avventori della casa vacanze ha fatto sì che per non recare disagio agli stessi, siano state rilevate solo alcune misure anche in merito alle altezze e quindi non è stato possibile redarre un preciso rilievo metrico.

Vedasi Allegato "E" Documentazione Fotografica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2.40 nel punto min (varia nei locali). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 152 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 120,72 Euro, indirizzo catastale: Località Gello Biscardo, nc. 4, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 08/02/2021 Pubblico ufficiale FILAURI FRANCESCA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 35035 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 1571.2/2021 Reparto PI di AREZZO in atti dal 11/02/2021

Coerenze: [redacted] nata a [redacted] - CF: [redacted]

[redacted] (tramite F.4, p.lla 152, sub. 2 graffata F.4, p.lla 153);

[redacted] (tramite F.4, p.lla 152, sub. 2 graffata F.4, p.lla 153);

[redacted] I (tramite F.4, p.lla 154, sub. 4);

[redacted] (tramite F.4, p.lla 154, sub. 4);

[redacted] (tramite F.4, p.lla



154, sub. 4);

(tramite F.4, p.lla 154, sub. 6);

(tramite F.4, p.lla 154, sub. 6);

(tramite F.4, p.lla

154, sub. 5 graffata F.4, p.lla 155, sub. 2);

COSTITUZIONE del 12.07.1999 in atti dal 12.07.1999 n. A01999.1/1999 VARIAZIONE Toponomastica del 19.07.2002 Pratica n. 129081 in atti dal 19.07.2002 e n. 13082.1/2002 VARIAZIONE del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE Toponomastica d'Ufficio del 28.04.2016 Pratica n. AR0082115 in atti dal 28.04.2016 n. 59111.1/2016

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,54 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.418,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.255,56
Data di conclusione della relazione:	23/09/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 9 anni prorogati a 15+15 con tacito rinnovo, stipulato il 10/01/2013, con scadenza il 09/01/2028, registrato il 08/02/2013 a *** DATO OSCURATO *** Agenzia *** DATO OSCURATO *** delle Entrate di Arezzo ai nn. n. 1485 vol.15 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Canone annuo locazione € 1.800,00 .

Si precisa che i locali sono attualmente in uso all'attività denominata " *** DATO OSCURATO *** " in base al contratto di locazione immobile per attività alberghiera in ordine agli interi piani primo e secondo di fabbricato posto in Castiglion Fibocchi (AR), Loc. Gello Biscardo nr. 4. Il contratto prevede siano stati richiesti e concessi i titoli necessari per l'esercizio di attività alberghiera di "casa vacanze".

Il predetto contratto è stato rinnovato in data 13.03.2017 presso il Notaio *** DATO OSCURATO *** in Arezzo, num. rep. 46553/9508 - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE - Reg. gen. n. 3919, Reg. part. n. 2617, presentazione n. 73 del 17.03.2017.

Il canone annuo di locazione è stabilito nell'importo annuo di € 1.800,00 (milleottocento/00), da corrispondere in rate bimestrali anticipate di € 300,00 (trecento/00). Le parti avevano mantenuto tale importo, in ragione dei lavori di adeguamento da effettuare nell'immobile per impianti ed arredi. A decorrere dal 10.01.2018 sino alla scadenza definitiva del contratto con





riferimento all'indice ISTAT del mese antecedente, viene aggiornato il suo importo.

Vedasi Allegato "H" - Contratto di locazione d'immobile adibito all'esercizio di attività alberghiera



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Relativamente al Sequestro Cautelare emesso dal Tribunale di Arezzo - Cod. fisc. 80013980513 e richiesto dalla ([REDACTED])

[REDACTED] in ordine al procedimento [REDACTED] acceso presso la [REDACTED] Tribunale di Arezzo fino alla concorrenza di € [REDACTED] (del 10/03/2018 Numero di repertorio 736/2018); in data 14.11.2019 da Servizio di P.I. di Arezzo - Reg. part. n. 2392, Reg. gen. n. 17611 ne è stata disposta la Revoca - Reg. gen. n. 4158, Reg. part. n. 2979 Presentazione n. 22 del 20/03/2018, ma ad oggi non è avvenuta la cancellazione.

In sede di accesso al compendio avvenuta in data 06.05.2025, il Sig.re [REDACTED] (presente assieme dal proprio tecnico di fiducia), relativamente al canone di affitto fece presente che una quota del medesimo pari ad € 190,70 bimestrali è già oggetto di pignoramento da terzi. Vedasi Allegato "H" - Contratto di locazione d'immobile adibito all'esercizio di attività alberghiera.

Le visure ipotecarie sono aggiornate fino alla data del 12.09.2025 data di estrazione ultimo elenco formalità.

Vedasi Allegato "C" - Elenco trascrizioni, iscrizioni e formalità

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:

Atto di locazione ultranovennale Notaio *** DATO OSCURATO *** , stipulata il 13/03/2017 a firma di Tuccari Notaio Michele in Arezzo ai nn. 46553/9508 di repertorio, registrata il 17/03/2017 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo ai nn. 73, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di locazione .

La formalità è riferita solamente a Catasto Edilizio Urbano Comune di Castiglion Fibocchi (Ar), foglio4, p.lla 152, sub. 5 e 6.

Si precisa che il contratto di locazione riguarda immobile per attività alberghiera in ordine agli interi piani primo e secondo di fabbricato posto in Castiglion Fibocchi (AR), Loc. Gello Biscardo nr. 4. Il contratto di locazione ORIGINARIO è stato sottoscritto dalle parti in data 10.01.2013 e registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Arezzo in data 08.02.2013 al n. 1485, Vol. 15, Serie 3 con durata di anni 9 e quindi sino al 09.01.2022. Le Parti, in ragione di lavori che erano da effettuare nell'immobile a cura del conduttore, prorogarono in data 13.03.2017 presso il Notaio *** DATO OSCURATO *** in Arezzo, num. rep. 46553/9508 - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE - Reg. gen. n. 3919, Reg. part. n. 2617, presentazione n. 73 del 17.03.2017 la durata del rapporto locativo postergando la scadenza sino al 09.01.2028, con facoltà per il conduttore di rinnovare anche tacitamente il rapporto per lo stesso periodo di tempo (15 anni). In sede di accesso al compendio avvenuta in data 06.05.2025, il Sig.re *** DATO OSCURATO *** (presente assieme dal proprio tecnico di fiducia), relativamente al canone di affitto fece presente che una quota del medesimo pari € 190,70 bimestrali è già oggetto di pignoramento da terzi Vedasi Allegato "H" - Contratto di locazione d'immobile adibito all'esercizio di attività alberghiera e contratto di rinnovo

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

tecnico incaricato: Roberta Geom. Mazzoni

Pagina 6 di 36



PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/10/2017 a firma di Tribunale di Asti ai nn. 1498 di repertorio, registrata il 22/02/2018 a Conservatori dei Registri Immobiliari di [REDACTED] ai nn. 16, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo promosso da: Studio Legale *** DATO OSCURATO *** , con sede [REDACTED] *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Catasto Edilizio Urbano di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.lla 152, subb. 5 e 6 .

Nota di iscrizione di cui al Reg. gen. n. 2659 e Reg. part. n. 325 Presentazione n. 16 del 22.02.2018

La *** DATO OSCURATO *** Attestava nell'ambito del decreto Ingiuntivo che gli interessi convenzionali erano stati pattuiti nella misura di: Interessi al tasso convenzionale del 13,6% dal 30.08.2017 - al saldo sull'importo capitale di [REDACTED] Interessi al tasso convenzionale del 12% DAL 30.08.2017 al saldo sull'importo capitale di € [REDACTED] , Vedasi Allegato "C" - Elenco trascrizioni, iscrizioni e formalità

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/08/2017 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 4377/2017 di repertorio, registrata il 10/01/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] ai nn. 428, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO promosso da *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: Totale € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Catasto Edilizio Urbano di Castiglion Fibocchi, Foglio 4, p.lla 152, sub 5 e sub 6. Catasto Edilizio Urbano Comune di Loro Ciuffenna (Ar), foglio 90, p.lla 298, sub. 3 e p.lla 290. .

Nota di iscrizione di cui al Reg. gen n. 428 e Reg. part. n. 32 Presentazione n. 52 del 10.01.2020. Si precisa che relativamente al soggetto contro denominato " *** DATO OSCURATO *** " con sede in [REDACTED] - Cod. fisc. - *** DATO OSCURATO *** è coinvolto esclusivamente per la quota di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale catastalmente individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Loro Ciuffenna (Ar), Foglio 90, p.lla 289, sub. 3 e stesso Comune e foglio, p.lla 290. Vedasi Allegato "C" - Elenco trascrizioni, iscrizioni e formalità

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/12/2024 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 14 di repertorio, registrata il 31/12/2024 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili - Tribunale di Arezzo.

La formalità è riferita solamente a Catasto Edilizio Urbano Comune di Castiglion Fibocchi (Ar), foglio4, p.lla 152, sub. 5 e 6.

Nota di iscrizione di cui al Reg. gen n.22469 e Reg. part. n. 17486 Presentazione n. 14 del 31.12.20240. L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € [REDACTED] oltre ad interessi e spese Vedasi Allegato "C" - Elenco trascrizioni, iscrizioni e formalità

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Sequestro Preventivo (vedere note aggiuntive), registrata il 10/03/2018 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Arezzo ai nn. 736/2018, trascritta il 20/03/2018 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Arezzo ai nn. 22, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Sequestro Preventivo .



La formalità è riferita solamente a Catasto Edilizio Urbano di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.la 152, subb. 5 e 6.

ANNOTAZIONE presentata il 14.11.2019 da Servizio di P.I. di Arezzo - Reg. part. n. 2392, Reg. gen. n. 17611 per Revoca Sequestro. Registro generale n. 4158 - Registro particolare n. 2979 Presentazione n. 22 del 20/03/2018 SI SEQUESTRA PER EQUIVALENTE IN ORDINE AL PROCEDIMENTO ACCESO PRESSO LA TRIBUNALE DI AREZZO, FINO ALLA CONCORRENZA DI E. Data 10/03/2018 Numero di repertorio 736/2018 Autorità emittente TRIBUNALE DI AREZZO Codice fiscale 800 139 80513 sezione A Richiedente () *** DATO OSCURATO *** Indirizzo Vedasi Allegato "C" - Elenco trascrizioni, iscrizioni e formalità

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Sul compendio è presente un contratto di locazione per attività alberghiera in ordine agli interi piani primo e secondo a favore de: Il contratto ORIGINARIO è stato sottoscritto dalle parti in data 10.01.2013 per una durata di anni 9 e quindi sino al 09.01.2022. In ragione dei lavori che all'epoca erano da effettuare nell'immobile a cura del conduttore, fu prorogato in data 13.03.2017 presso il Notaio Michele Tuccari in Arezzo, per una durata del rapporto locativo postergando la scadenza sino al 09.01.2028, con facoltà per il conduttore di rinnovare anche tacitamente il rapporto per lo stesso periodo di tempo (15 anni).

In sede di accesso al compendio avvenuta in data 06.05.2025, il Sig.re (presente assieme dal proprio tecnico di fiducia), relativamente al canone di affitto fece presente che una quota del medesimo pari ad € 190,70 bimestrali era già oggetto di pignoramento di terzi; ed in data 18.09.2025 a mezzo PEC parte eseguita in risposta alla bozza di perizia inviata dalla scrivente, faceva pervenire copia del nuovo contratto di locazione stipulato a seguito dell'atto di (vedi Allegato "L" -), all'interno del quale Sig.re i in qualità di titolare della ditta esercitava il diritto di proroga ex art. comma 2 contratto Notaio Tuccari del 13.03.2017 - rep. 46553 a fronte del subentro come proprietaria della . Il canone veniva spontaneamente portato ad € 420,00 bimestrali con scadenza prorogata al 09.01.2043.

In relazione al giusto canone di affitto dei locali, da un indagine di mercato e dalla visione dell'osservatorio OMI, è ragionevole ritenere che può oscillare da € 450,00 ad € 650,00 mensili complessivi delle due unità residenziali; anche in considerazione delle dimensioni, dello stato di conservazione, del contesto di pregio in cui i due appartamenti si collocano e non per ultimo dell'attività che in essi viene svolta che prevede come da tariffario esposto all'ingresso ed allegato nella documentazione fotografica, un importo settimanale anche di € 600,00. Ovviamente è da considerare che questa cifra non è costante anche perchè nei mesi invernali probabilmente è oggetto di calo fisiologico delle prenotazioni e di chiusura della struttura. Ultimo aspetto di cui tenere conto nella determinazione dell'importo finale del giusto canone di locazione, sono le spese sia di ristrutturazione sostenute dalla ditta "La Luna nel Pozzo di Giachini Mirco", che di mera gestione - sempre a carico di quest'ultima - e per tanto, si ritiene congruo e coerente un importo di € 450,00 mensili.

Circa la regolarità edilizia come già detto sono state riscontrate difformità, l'Esperto stimatore, ravvede la possibilità di regolarizzare mediante deposito art. 34-bis del Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001) e successive modifiche ed integrazioni di cui al Decreto Legge Salva Casa n. 69 del 2024 (G.U. n. 124/2024), procedendo quindi tramite la redazione di tutta la documentazione tecnica



asseverata necessaria, compilata da professionista abilitato ed iscritto ad Albo/Ordine. Tuttavia vi è la probabilità che il Comune di riferimento non accetti tale deposito e conseguentemente si debba procedere con l'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) per regolarizzare le opere edilizie realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo onde contenere le tempistiche burocratiche. Riassunto dei due casi:

1. l'intervento ricade nei dettami di cui all'art. 34-bis del Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001) e modifiche di cui al Decreto Legge Salva Casa n. 69 del 2024 (G.U. n. 124/2024), pertanto il tecnico incaricato dovrà depositare elaborato grafico attestante lo stato dei luoghi così come effettivamente realizzate congiuntamente alla relazione tecnica esplicativa.
2. se il tutto non risulta inquadrabile nel caso precedente, il professionista procederà mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) predisponendo tutti gli elaborati richiesti.

Ultimo aspetto di cui tenere in considerazione è la **promiscuità delle utenze**: l'impianto GPL è collocato a circa 300 ml. in linea d'aria su terreno (C.T di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.la 82). Il Sig.re [REDACTED] presente al sopralluogo ha riferito che il medesimo giace su terreno di proprietà di parte eseguita ed alimenta sia il ristorante a piano terra che le due case vacanze poste a piano primo e secondo. L'adduzione dell'acqua avviene mediante allaccio alla rete pubblica, il contatore è posto su nicchia in facciata di immobile sempre di proprietà di parte eseguita ma NON oggetto della presente procedura così come riferito dal Sig.re [REDACTED] che ha precisato essere utilizzato per il ristorante a piano terra, per i due appartamenti e per altra unità immobiliare posta su altro fabbricato. Non è presente il defalcatore. La distribuzione dell'acqua calda sanitaria come da foto allegate è alimentata dalla caldaia a GPL di cui all'inizio del capoverso è collocata a piano terra del fabbricato su locale a norma e di altra proprietà non oggetto della presente esecuzione. Lo smaltimento dei reflui come rappresentato negli elaborati della C.E. 460/99 avviene mediante allacciamento alla rete pubblica. L'energia elettrica è garantita tramite allaccio alla rete pubblica ed il contatore è posizionato internamente ai locali del ristorante a piano terra, lo stesso alimenta le due case vacanze ed altro appartamento posto su immobile vicino così come riportato dal Sig.re [REDACTED]

I contatori di cui all'Allegato "E" - Documentazione fotografica, sono stati indicati dal Sig.re [REDACTED] quali di riferimento per il sub.5 e sub 6, p.la 152, foglio 4, N.C.E.U. del Comune di Castiglion Fibocchi.

Non è costituita unità di natura condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In data 08.02.2021 per atto di Trasferimento di immobili in esecuzione di decreto di [REDACTED] del [REDACTED] in Ascoli Piceno (Ap) presso il Notaio Francesca Filauri, con atto Rep.gen. n. 35035, Raccolta n. 14964, Registrato all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Ascoli Piceno (Ap) il 11.02.2021 n.711 serie IT e trascritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo il 11.02.2021 - Reg. Gen. n. 2171, Reg. part. N. 1571 i [REDACTED] stabilivano di comune accordo l'attribuzione delle proprietà tra cui anche quella dei cespiti oggetto della presente relazione.

In merito ai beni oggetto delle presente C.T.U. il Sig.re [REDACTED] cedeva la piena proprietà dell'unità immobiliare catastalmente individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.la 152, sub. 6, riservandosi il diritto d'usufrutto a vita e cedendo alla [REDACTED] la nuda proprietà dell'unità immobiliare catastalmente individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.la 152, sub. 5.

Le visure ipotecarie e catastali sono aggiornate fino alla data del 12.09.2025.

Vedasi Allegato "A" - Visure Catastali ed Atti di provenienza

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di Usufrutto 1/1, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo oneroso Notaio *** DATO OSCURATO *** in Ascoli Piceno (AP) (dal 08/02/2021), con atto stipulato il 08/02/2021 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** in Ascoli Piceno (AP) ai nn. 35035 di repertorio, registrato il 11/02/2021 a Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (Ap) ai nn. 711, trascritto il 11/02/2021 a Agenzia delle Entrate di Arezzo (Ar) ai nn. 2171 - 1571.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Edilizio Urbano di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.lla 152, sub.5.

Si precisa che in data 08.02.2021 per atto di Trasferimento di immobili in esecuzione di del

; in Ascoli Piceno (Ap) presso il Notaio *** DATO OSCURATO *** con atto Rep.gen. n. 35035, Raccolta n. 14964, Registrato all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Ascoli Piceno (Ap) il 11.02.2021 n.711 serie 1T e trascritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo il 11.02.2021 - Reg. Gen. n. 2171, Reg. part. N. 1571 i Sigg.ri *** DATO OSCURATO *** stabilivano di comune accordo l'attribuzione della proprietà dei cespiti a comune. In merito ai beni oggetto delle presente C.T.U. il *** DATO OSCURATO *** cedeva la piena proprietà dell'unità immobiliare catastalmente individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.lla 152, sub. 6, riservandosi il diritto d'usufrutto a vita e cedendo alla *** DATO OSCURATO *** la nuda proprietà per l'unità immobiliare catastalmente individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.lla 152, sub. 5. N.B.: i beni catastalmente individuati nel Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.lla 152, sub. 5 e sub 6 erano stati acquistati dal *** DATO OSCURATO *** in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio *** DATO OSCURATO *** già di Arezzo in data 02.04.1999 Rep. n. 75323/17973, registrato ad Arezzo in data 06.04.1999 al n. 1183 e tra scritto in Arezzo in data 30.04.1999 al n. 4682 di formalità. N.B.: i beni catastalmente individuati nel Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.lla 152, sub. 5 e sub 6 erano stati acquistati dal *** DATO OSCURATO *** in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio *** DATO OSCURATO *** già di Arezzo in data 02.04.1999 Rep. n. 75323/17973, registrato ad Arezzo in data 06.04.1999 al n. 1183 e trascritto in Arezzo in data 30.04.1999 al n. 4682 di formalità. Vedasi Allegato "A" - Visure Catastali ed Atti di provenienza

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 Proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo oneroso Notaio *** DATO OSCURATO *** in Ascoli Piceno (AP) (dal 08/02/2021), con atto stipulato il 08/02/2021 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** in Ascoli Piceno (AP) ai nn. 35035 di repertorio, registrato il 11/02/2021 a Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (Ap) ai nn. 711, trascritto il 11/02/2021 a Agenzia delle Entrate di Arezzo (Ar) ai nn. 2171 - 1571. Il titolo è riferito solamente a Catasto Edilizio Urbano di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.lla 152, sub. 6.

Si precisa che in data 08.02.2021 per atto di Trasferimento di immobili in esecuzione di del

I; in Ascoli Piceno (Ap) presso il Notaio *** DATO OSCURATO *** , con atto Rep.gen. n. 35035, Raccolta n. 14964, Registrato all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Ascoli Piceno (Ap) il 11.02.2021 n.711 serie 1T e trascritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo il 11.02.2021 - Reg. Gen. n. 2171, Reg. part. N. 1571 i *** DATO OSCURATO *** , stabilivano di comune accordo l'attribuzione della proprietà dei cespiti a comune. In merito ai beni oggetto delle presente C.T.U. il *** DATO OSCURATO *** cedeva la piena proprietà dell'unità immobiliare catastalmente individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.lla 152, sub. 6, riservandosi il diritto d'usufrutto a vita e cedendo alla *** DATO OSCURATO *** , la nuda proprietà per l'unità immobiliare catastalmente individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.lla 152, sub. 5. N.B.: i beni catastalmente individuati nel Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.lla 152, sub. 5 e sub 6 erano stati acquistati dal *** DATO OSCURATO *** in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio *** DATO OSCURATO *** già di Arezzo in data 02.04.1999 Rep. n. 75323/17973, registrato ad Arezzo in data 06.04.1999 al n. 1183 e tra scritto in Arezzo in data





30.04.1999 al n. 4682 di formalità. N.B.: i beni catastalmente individuati nel Comune di Castiglione Fibocchi, foglio 4, p.lla 152, sub. 5 e sub 6 erano stati acquistati dal *** DATO OSCURATO *** in regime di separazione dei beni, con con atto di compravendita a rogito del Notaio *** DATO OSCURATO *** già di Arezzo in data 02.04.1999 Rep. n.75323/17973, registrato ad Arezzo in data 06.04.1999 al n. 1183 e trascritto in Arezzo in data 30.04.1999 al n. 4682 di formalità. Vedasi Allegato "A" - Visure Catastali ed Atti di provenienza

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di Nuda proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo oneroso Notaio *** DATO OSCURATO *** in Ascoli Piceno (AP) (dal 08/02/2021), con atto stipulato il 08/02/2021 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** in Ascoli Piceno (AP) ai nn. 35035 di repertorio, registrato il 11/02/2021 a Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (Ap) ai nn. 711, trascritto il 11/02/2021 a Agenzia delle Entrate di Arezzo (Ar) ai nn. 2171 - 1571.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Edilizio Urbano di Castiglione Fibocchi, foglio 4, p.lla 152, sub.5.

Si precisa che in data 08.02.2021 per atto di Trasferimento di immobili in esecuzione di

; in Ascoli Piceno (Ap) presso il Notaio *** DATO OSCURATO *** , con atto Rep.gen. n. 35035, Raccolta n. 14964, Registrato all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Ascoli Piceno (Ap) il 11.02.2021 n.711 serie 1T e trascritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo il 11.02.2021 - Reg. Gen. n. 2171, Reg. part. N. 1571 i *** DATO OSCURATO *** , stabilivano di comune accordo l'attribuzione della proprietà dei cespiti a comune. In merito ai beni oggetto delle presente C.T.U. il *** DATO OSCURATO *** cedeva la piena proprietà dell'unità immobiliare catastalmente individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castiglione Fibocchi, foglio 4, p.lla 152, sub. 6, riservandosi il diritto d'usufrutto a vita e cedendo alla *** DATO OSCURATO *** , la nuda proprietà per l'unità immobiliare catastalmente individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castiglione Fibocchi, foglio 4, p.lla 152, sub. 5. N.B.: i beni catastalmente individuati nel Comune di Castiglione Fibocchi, foglio 4, p.lla 152, sub. 5 e sub 6 erano stati acquistati dal *** DATO OSCURATO *** in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio *** DATO OSCURATO *** già di Arezzo in data 02.04.1999 Rep. n.75323/17973, registrato ad Arezzo in data 06.04.1999 al n. 1183 e tra scritto in Arezzo in data 30.04.1999 al n. 4682 di formalità. N.B.: i beni catastalmente individuati nel Comune di Castiglione Fibocchi, foglio 4, p.lla 152, sub. 5 e sub 6 erano stati acquistati dal *** DATO OSCURATO *** n regime di separazione dei beni, con con atto di compravendita a rogito del Notaio *** DATO OSCURATO *** già di Arezzo in data 02.04.1999 Rep. n.75323/17973, registrato ad Arezzo in data 06.04.1999 al n. 1183 e trascritto in Arezzo in data 30.04.1999 al n. 4682 di formalità. Vedasi Allegato "A" - Visure Catastali ed Atti di provenienza

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Esperto Estimatore precisa che la consultazione dei titoli edilizi e delle pratiche presenti presso gli archivi dell'Ufficio Edilizia del Comune di Castiglione Fibocchi è avvenuta mediante reperimento da parte di personale dipendente della P.A. ed in loro presenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione per intervento di ripristino con urgenza N. 59/1999, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ripristino della copertura del fabbricato , presentata il 05/01/1999



con il n. 59 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Edilizio Urbano di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.lla 152 (per intero), sub.5 e sub.6 , foglio 4, p.la 150.

Istanza di ripristino della copertura costituita da travi e travicelli in legno con sovrastante scempiato e copertura in tegole e coppi a seguito del manifestarsi di gravi lesioni alla struttura con conseguente pericolo di danni a cose e persone. Vedasi Allegato "G" - Titoli Edilizi

Concessione Edilizia N. C.E. 460/99 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra, presentata il 01/03/1999 con il n. 04/1999 di protocollo, rilasciata il 28/04/1999 con il n. 460/99 di protocollo, agibilità del 13/07/1999.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.la 152 subalterni 1, 5 e 6 .

Si precisa che nella relazione tecnica redatta dal Geom. *** DATO OSCURATO *** è stata erroneamente indicata la p.la 182 anziché la 152. Probabilmente trattasi di refuso in quanto la p.la 182 del foglio 4 del Comune di Castiglion Fibocchi è fin dall'impianto ai terreni e soprattutto in tutt'altra zona di mappa. Vedasi Allegato "B" - Estratto di Mappa, Planimetrie Catastali ed Ultimo Titolo Edilizio Vedasi Allegato "G" - Titoli Edilizi Questa Concessione autorizza il cambio di destinazione d'uso con contestuali opere da civile abitazione a ristorante per i locali a piano terra, oltre all'esecuzione delle opere a piano primo e secondo. Contestualmente viene diviso il fabbricato in 3 unità immobiliari e revisionati con adeguamento alle vigenti normative gli impianti.

Autorizzazione N. 4805/1999, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di deosito impianto interrato GPL da litri 1.000, presentata il 25/05/1999 con il n. 48005 di protocollo, rilasciata il 30/06/1999 con il n. 5951 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.la 152, sub. 5 e 6.

Si precisa che nella domanda è stato erroneamente indicato il *** DATO OSCURATO *** quale proprietario delle unità immobiliari di cui alla p.la 152; in realtà il medesimo () era ed è il titolare dell'impresa esercente attività commerciali nei locali - Vedasi Allegato "H" - Contratto di locazione d'immobile adibito all'esercizio di attività alberghiera. Vedasi Allegato "G" - Titoli Edilizi

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo in regime di salvaguardia vigente, in forza di delibera Deliberazione n. 56 del Registro in data 28/05/2021, l'immobile ricade in zona Zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici:

u1 - I tessuti di antico impianto

t3 - interventi di tipo 3 - beni immobili destinatari di provvedimento di tutela D.lgs 42/2004 art. 13.

Elementi di matrice storica ed ulteriori tutele paesaggistiche -Ambiti del nucleo storico

Struttura agriforestale - Morfotipo del mosaico culturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna

Indice G.2 - pericolosità geologica media con vicina area di attesa come da tavola di piano

Indice P.1 - aree a pericolosità per alluvioni rare

Indice 4 - vulnerabilità sismica alta con vicina area di attesa come da tavola di piano

Indice G04 - Esposizione sismica 3 con rischio medio alto con vicina area di attesa come da tavola di piano

Il titolo è riferito solamente al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.la 152 subalterni 5 e 6 .





Si ripropone uno stralcio dei principali articoli di N.T.A. attualmente in vigore nel Comune di Castiglione Fibocchi a maggior chiarimento di quanto indicato nel punto precedente, tuttavia comunque sarà cura del professionista eventualmente incaricato per la realizzazione di opere nel compendio controllare e studiare bene tutte le normative di riferimento che possano interessare il fabbricato.

Art. 62 I tessuti di antico impianto di Castiglione Fibocchi e Gello Biscardo (UI): tessuti U1 corrispondono al centro urbano di antica formazione di Castiglione Fibocchi e al centro antico di Gello Biscardo. Caratterizzano tali tessuti edifici e complessi edilizi di antica formazione di rilevante valore architettonico e storico-documentale, tessuti consolidati e omogenei di matrice storica, edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di antica formazione non caratterizzati da rilevante valore architettonico o che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, comunque riconosciuti di valore storico-documentale. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il P.O. consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, la disciplina di intervento di tipo 3 (t3), salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- artigianale di servizio, ovvero la sotto categoria b2
- commerciale al dettaglio, limitatamente alle sotto categorie c1 e c2
- turistico-ricettiva limitatamente alle tipologie d1 e d2 come definite all'art. 12 delle presenti Norme
- direzionali e di servizio;
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

I tessuti di antico impianto U1 sono ambiti dove privilegiare la pedonalità e la qualificazione degli spazi pubblici e dove pertanto, in caso di frazionamento e di mutamento della destinazione d'uso, non comporta il reperimento dei parcheggi privati per la sosta stanziale.

Art. 25 Disciplina di intervento di tipo 3 (t3) Finalizzata alla salvaguardia del valore storico e storicizzato degli edifici e degli elementi decorativi e paesaggistici che li caratterizzano. Oltre a quanto consentito per gli edifici con disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 24, la disciplina t3 ammette i seguenti interventi: fino alla sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote diverse da quelle originarie; l'eventuale spostamento non deve determinare alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e la creazione di ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto, che può determinare anche aumento della superficie utile. Modifiche ai collegamenti verticali interni nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni è subordinato all'impiego di tecnologie leggere; è altresì consentita la sostituzione di eventuali scale esterne, laddove non rivestano valore storico o tipologico-documentario, riconducendole alle caratteristiche tipologiche dell'organismo originario. E' altresì consentita l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura delle logge, altane ecc; la realizzazione di locali accessori totalmente interrati, purché compresi entro il sedime del fabbricato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'Esperto stimatore ricorda che in entrambe le unità immobiliari oggetto della seguente perizia - *al momento dell'accesso* - lo stato di occupazione da parte degli avventori della casa vacanze ha fatto sì che per non recare disagio agli stessi, siano state rilevate solo alcune misure anche in merito alle altezze (misurate nel sottotravetto) e quindi non sia stato possibile redarre un preciso rilievo metrico. Per lo stesso motivo congiuntamente a lavori sull'unica viabilità che conduce alla frazione e che in alcuni periodi hanno reso inaccessibile il compendio non è stato possibile procedere con un secondo accesso. Si ricorda che comunque nel fabbricato sono state riscontrate difformità tali da dover necessariamente



procedere con la loro regolarizzazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate difformità in entrambe le unità immobiliari meglio descritte ed argomentate nelle note sottostanti (normativa di riferimento: Legge regione Toscana)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'Esperto stimatore, ravvede la possibilità di regolarizzare mediante deposito art. 34-bis del Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001) e successive modifiche di cui al Decreto Legge Salva Casa n. 69 del 2024 (G.U. n. 124/2024), procedendo quindi tramite la redazione di tutta la documentazione tecnica asseverata necessaria, compilata da professionista abilitato ed iscritto ad Albo/Ordine. Tuttavia, vi è la probabilità che il Comune di riferimento non accetti tale deposito e conseguentemente si debba procedere con l'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) per regolarizzare le opere edilizie realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo onde contenere le tempistiche burocratiche. Riassunto dei due casi: 1. l'intervento ricade nei dettami di cui all'art. 34-bis del Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001) e modifiche di cui al Decreto Legge Salva Casa n. 69 del 2024 (G.U. n. 124/2024), pertanto il tecnico incaricato dovrà depositare elaborato grafico attestante lo stato dei luoghi così come effettivamente realizzate congiuntamente alla relazione tecnica esplicativa. 2. se il tutto non risulta inquadrabile nel caso precedente, il professionista procederà mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) predisponendo tutti gli elaborati richiesti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, oneri di legge, sanzioni e diritti di segreteria: €.7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Da 3 mesi a circa 1 anno, dipende da eventuali richieste di integrazione da parte della P.A.

Questa situazione è riferita solamente a Catasto Edilizio Urbano di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.lla 152, sub.5 e sub.6.

L'unità immobiliare posta a piano primo e rappresentata dal foglio 4, p.lla 152, sub.5, presenta delle difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio, il tutto come meglio di seguito descritto: - mancata indicazione del camino del soggiorno, - mancata rappresentazione di un dente nell'ingresso lato dx porta entrando. Presumibilmente per celare le tubazioni provenienti dalla sottostante centrale termica, - installazione i porta in legno due ante a delimitazione dell'angolo cottura, - ingrossamento a tutta altezza della muratura lato dx finestra del soggiorno fronte ingresso, anche qui si presume per celare la tubazione della canna fumaria che da fuori si vede trovarsi esattamente allineata in copertura e che si riscontra anche al piano sovrastante. Non è stato fatto accesso al locale posto a piano terra per capire cosa vi fosse in corrispondenza in quanto non oggetto della presente procedura; - errata rappresentazione degli sguanci della porta di comunicazione tra soggiorno e camera e mancanza del muretto di appoggio tra camino e la porta di cui sopra; - mancata rappresentazione dello scalino tra soggiorno e camera; - mancata rappresentazione di trave in legno ricalato con soprastante rimpello nella prima camera lato frontestante la finestra, - mancata rappresentazione di un dente lato sx nella seconda camera a sx di chi entra nella parete frontale. - ingrossamento a tutta altezza della muratura lato sx porta di comunicazione tra le camere; Così come si evince dall'allegato "E" Documentazione Fotografica, in particolar modo nella seconda camera - entrando - a causa di un importante ammasso di materiale di grossa pezzatura e non facilmente rimovibile, non è stato possibile redarre un rilievo metrico per dare riscontro alle difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio, tuttavia si presume possibile una regolarizzazione. L'unità immobiliare posta a piano secondo e rappresentata

dal foglio 4, p.lla 152, sub.6, presenta delle difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio, il tutto come meglio di seguito descritto: - ingrossamento a tutta altezza della muratura lato dx finestra della camera, si presume per celare la tubazione della canna fumaria che da fuori si vede trovarsi esattamente allineata in copertura ed al piano sottostante; - mancata indicazione del camino della camera, - mancata rappresentazione di un dente nel servizio igienico presumibilmente per celare le tubazioni provenienti dalla sottostante centrale termica. In entrambe le unità immobiliari, visionate lo stato di occupazione da parte degli avventori della casa vacanze ha fatto sì che per non recare disagio agli stessi, siano state rilevate solo alcune misure anche in merito alle altezze e quindi non è stato possibile redarre un preciso rilievo metrico. Vedasi Allegato "E" Documentazione Fotografica



Vista soggiorno piano primo. In evidenza camino e dente non rappresentati



Piano primo vista porta tra soggiorno e camera. In evidenza piano di appoggio e sguanci non indicati o mal rappresentati



Piano primo trave ricalata non indicata presente nella prima camera



Scalino tra soggiorno e camera a piano primo non rappresentato



Stato dei luoghi seconda camera a piano primo tale da non rendere possibili verifiche e/o misurazioni



Camera a piano secondo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate difformità in entrambe le unità immobiliari meglio descritte ed argomentate nelle note sottostanti (normativa di riferimento: D.Lgs. 347/1990 per i tributi catastali, Circolari A.D.E. Circolare n.11E/2023 e R.D.L. n. 652/1939)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di DOCFA per aggiornamento delle planimetrie catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche (si riporta il netto max presunto al quale vanno aggiunti gli oneri di legge): €.700,00
- spese vive per la registrazione delle piante: €.142,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni dal rilascio dell'Accertamento di Conformità (vedi reg. edilizia)

Questa situazione è riferita solamente a Catasto Edilizio Urbano di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.la 152, sub.5 e sub.6.

Le unità immobiliari rappresentate dal foglio 4, p.la 152, sub.5 e sub. 6, presentano delle lievi difformità da un punto di vista catastale rispetto alle ultime planimetrie presentate. Se ne rimanda il loro aggiornamento a quando sarà regolarizzata la parte edilizia. Vedasi Allegato "E" Documentazione Fotografica

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTIGLION FIBOCCHI LOCALITÀ GELLO BISCARDO 4, FRAZIONE
GELLO BISCARDO

APPARTAMENTI ADIBITI A CASA VACANZE IMPREND.

DI CUI AL PUNTO A

Appartamenti adibiti a casa vacanze imprend. a CASTIGLION FIBOCCHI Località Gello Biscardo 4, frazione Gello Biscardo, della superficie commerciale di **88,15** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario ([REDACTED])
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell' [REDACTED]

Il compendio immobiliare in oggetto di antica costruzione, si trova sotto il crinale tra il Poggio della Lama ed il Poggio della Baselica, nel Comune di Castiglion Fibocchi - frazione Gello Biscardo, nc. 4 in posizione dominante sulla vallecchia del torrente Orenaccio che scorre poco sotto il fabbricato stesso. Trattasi di terratetto residenziale di antica formazione diviso in due unità con sottostante attività di ristorazione **NON** oggetto della presente relazione peritale, la struttura portante è in muratura di pietra faccia a vista in tipologia costruttiva tradizionale tipica dei fabbricati di quelle zone, con copertura a falde inclinate in struttura lignea e manto di tegole e coppi. I solai sono in orditura lignea e laterizio, gli infissi in legno anta battente con persiane anch'esse in legno e soglie in pietra serena. I pavimenti in cotto ad eccezione di quelli dei servizi igienici che sono in piastrelle di grés porcellanato così come i rivestimenti delle pareti di detti locali, mentre nel resto del fabbricato sono in pittura lavabile con tonalità pastello. Entrambi i bagni sono dotati di doccia con sanitari in ceramica bianca.

Mediante un ingresso a comune si accede ai due appartamenti: uno a **piano primo** di circa mq. 67,00 netti di cui mq. 3,00 circa di vani accessori (W.c.); ed uno a **piano secondo** di circa mq. 35,00 netti di cui mq. 4,50 circa di vani accessori (W.c.) il tutto oltre ingresso a comune tra le due unità.

Descrizione piano primo:

La superficie utile calpestabile del piano è di circa mq. 67,00 netti con altezze interne variabili da ml. 2,70 nella zona giorno a ml. 3,10 nella zona notte (misurati sotto travetto e possibili di variazione in base ai punti di misurazione essendo un immobile di antica costruzione); nelle tavole grafiche attestanti l'ultimo titolo abilitativo, le superfici del locale cucina/soggiorno e della prima camera non corrispondono alla realtà. Infatti da una verifica di massima lo scrivente Esperto ha riscontrato che i mq. del primo locale sono poco più di mq. 32,00 anziché mq.15,58. L'ingresso a comune tra le due unità immobiliari, presenta anche l'installazione del quadro elettrico generale. Nel soggiorno/pranzo un importante camino dal frontale in pietra serena fa da filtro per l'accesso alle due camere. Nel sottoscala in prossimità dell'ingresso è stato ricavato lo spazio per il servizio igienico di esclusivo utilizzo dell'appartamento. Lo stato di manutenzione è buono ed abitabile fin da subito anche alla luce dell'attività di casa vacanze che ormai da anni viene regolarmente svolta nei locali. Nella seconda camera - entrando - a causa di un importante ammasso di materiale di grossa pezzatura e non facilmente rimovibile, non è stato possibile redarre un rilievo metrico per dare riscontro alle difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio. E' importante sottolineare che nonostante la tipologia edilizia ed il contesto presso cui il fabbricato è collocato non sono state riscontrate umidità di risalita, condense o muffe. Come già anticipato le pareti interne a questo piano sono prevalentemente intonacate e tinteggiate se pur mantengono piccole porzioni di pietra a vista, conferendo un aspetto rustico e

caratteristico, le finiture interne sono di medio livello così come si evince dalle immagini fotografiche allegate.

In entrambe le unità immobiliari visionate, lo stato di occupazione da parte degli avventori della casa vacanze ha fatto sì che per non recare disagio agli stessi, siano state rilevate solo alcune misure anche in merito alle altezze e quindi non è stato possibile redarre un preciso rilievo metrico.

Vedasi Allegato "E" Documentazione Fotografica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2.70/3.10 (varia nei locali). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 152 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 217,30 Euro, indirizzo catastale: Località Gello Biscardo, nc. 4, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 08/02/2021 Pubblico ufficiale *** DATO OSCURATO *** Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 35035 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 1571.1/2021 Reparto PI di AREZZO in atti dal 11/02/2021
Coerenze: *** DATO OSCURATO *** nata a [REDACTED] il *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** - CF: [REDACTED] (tramite F.4, p.lla 152, sub. 2 graffata F.4, p.lla 153); *** DATO OSCURATO *** nato a [REDACTED] il *** DATO OSCURATO *** (tramite F.4, p.lla 152, sub. 2 graffata F.4, p.lla 153); *** DATO OSCURATO *** nata a [REDACTED] il *** DATO OSCURATO *** - *** DATO OSCURATO *** (tramite F.4, p.lla 154, sub. 4); *** DATO OSCURATO *** nato ad [REDACTED] il *** DATO OSCURATO *** (tramite F.4, p.lla 154, sub. 4); *** DATO OSCURATO *** nato ad [REDACTED] il *** DATO OSCURATO *** - *** DATO OSCURATO *** (tramite F.4, p.lla 154, sub. 4); *** DATO OSCURATO *** [REDACTED] il *** DATO OSCURATO *** - CF: *** DATO OSCURATO *** (tramite F.4, p.lla 154, sub. 6); *** DATO OSCURATO *** nata a [REDACTED] I *** DATO OSCURATO *** - *** DATO OSCURATO *** (tramite F.4, p.lla 154, sub. 6); *** DATO OSCURATO *** nata a [REDACTED] il *** DATO OSCURATO *** - *** DATO OSCURATO *** (tramite F.4, p.lla 154, sub. 5 graffata F.4, p.lla 155, sub. 2); COSTITUZIONE del 12.07.1999 in atti dal 12.07.1999 (n. A01999.1/1999) Annotazioni: Classamento e rendita validati VARIAZIONE Toponomastica D'Ufficio del 28.04.2016 - Pratica n. AR0082114 in atti dal 28.04.2016, n. 59110.1/2016

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.



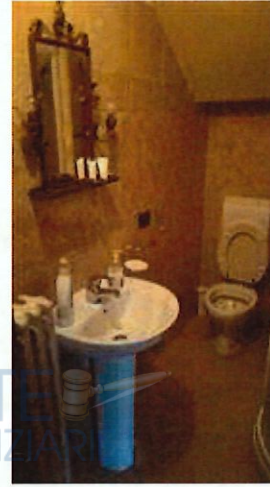
ASTE
GIUDIZIARIE®

Soggiorno/Pranzo piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE®

Dettaglio angolo cottura piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

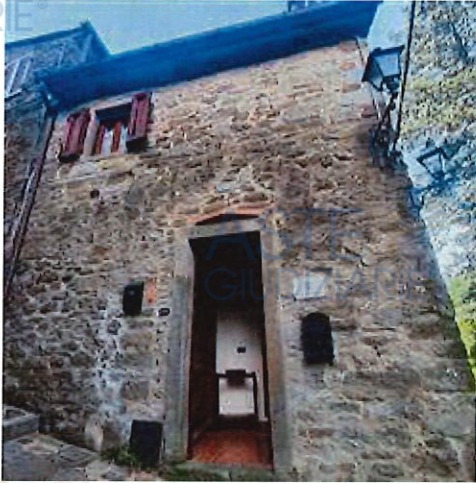
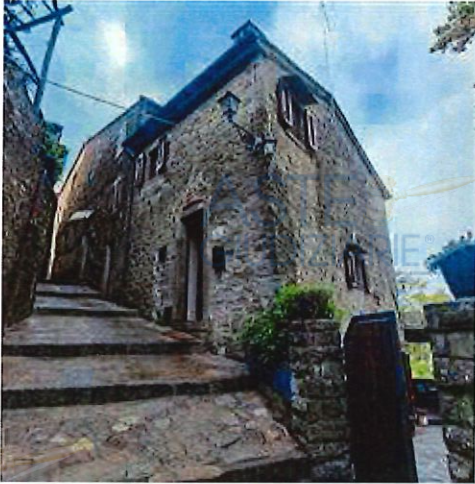
I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono I centri limitrofi più importanti includono Castiglion Fibocchi ed i Comuni del Valdarno. Si possono altresì annoverare le città di Arezzo e Firenze (in linea d'aria) e luoghi d'interesse come il Passo della Crocina ed il Pratomagno). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il centro storico è di per se un attrazione turistica - si precisa che attualmente il borgo oltre alla Chiesa ed il ristorante non presenta più attività.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Inquadramento mediante Google Earth



SERVIZI
spazi verde



eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

- nella media
- ottimo
- al di sopra della media
- ottimo
- al di sopra della media
- nella media
- buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le due unità immobiliari sono scaldate mediante deposito GPL interrato per una capacità di lt. 1.000,00 installato a circa 300 ml. in linea d'aria (C.T di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.lla 82). Il Sig.re [redacted] presente al sopralluogo riferisce che l'impianto giace su terreno di proprietà di parte esecutata; lo stesso alimenta sia il ristorante a piano terra che le due case

tecnico incaricato: Roberta Geom. Mazzoni
Pagina 20 di 36





vacanze.

In relazione alle disposizioni di cui al D. Lgs. 19.08.2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, le unità immobiliari in oggetto sono state dotate dei prescritti attestati di prestazione energetica in corso di validità e con formi ai requisiti previsti dalla Direttiva Comunitaria n. 31/2010/UE, redatti in data 11.03.2017 dal [redacted], iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n. [redacted] dal quale risulta che le unità immobiliari ricadono in classe energetica "F" con indice prestazione di 230.7 Kwh/anno (subalterno 5) e "G" con indice prestazione di 453.1 Kwh/anno (subalterno 6), presentati in copia al Comune di Castiglion Fibocchi ed alla Regione Toscana.

L'adduzione dell'acqua avviene mediante allaccio alla rete pubblica, il contatore è posto su nicchia in facciata di immobile sempre di proprietà di parte eseguita ma NON oggetto della presente procedura così come riferito dal Sig.re [redacted] che ha precisato essere utilizzato per il ristorante a piano terra, per i due appartamenti e per un'altra unità immobiliare posta su altro fabbricato. Non è presente il defalcatore. La distribuzione dell'acqua calda sanitaria come da foto allegate è alimentata dalla caldaia a GPL di cui all'inizio del capoverso e collocata a piano terra del fabbricato su locale a norma e di altra proprietà. Lo smaltimento dei reflui come rappresentato negli elaborati di cui alla C.E. 460/99 avviene mediante allacciamento alla rete pubblica. L'energia elettrica è garantita attraverso allaccio alla rete pubblica ed il contatore è posizionato internamente ai locali del ristorante a piano terra, lo stesso alimenta le due case vacanze ed altro appartamento posto su immobile vicino così come riportato dal Sig.re [redacted]. I contatori di cui all'Allegato "E" - Documentazione fotografica, sono stati indicati dal Sig.re [redacted] quali di riferimento per il sub.5 e sub.6, p.lla 152, foglio 4, N.C.E.U. del Comune di Castiglion Fibocchi. E' presente l'antenna TV utilizzata da tutto il fabbricato, l'impianto WI-Fi con onde radio che serve tutta la struttura e gran parte del borgo.

Vedasi Allegato "M" Attestazione di prestazione

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Ad anta battente e persiane realizzati in Legno e vetro

ottimo

infissi interni: Anta battente realizzati in legno massello

ottimo

manto di copertura: realizzato in Struttura in legno e mezzane in cotto - Copertura in tegole e coppi

ottimo

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni piетrame, il rivestimento è realizzato in Pietra faccia a vista

eccellente

pavimentazione esterna: realizzata in pietra arenaria

ottimo

pavimentazione interna: realizzata in Cotto. Nei bagni la pavimentazione è di piastrelle in grés porcellanato

ottimo

portone di ingresso: Anta battente realizzato in Legno, vetro, gli accessori presenti sono: inserti di ferro battuto

al di sopra della media

scale: Interna con rivestimento in Cotto

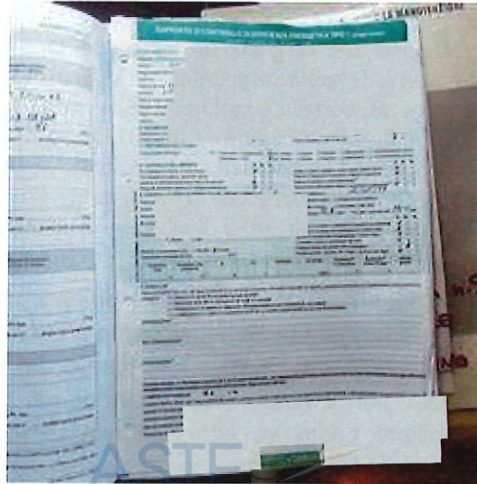
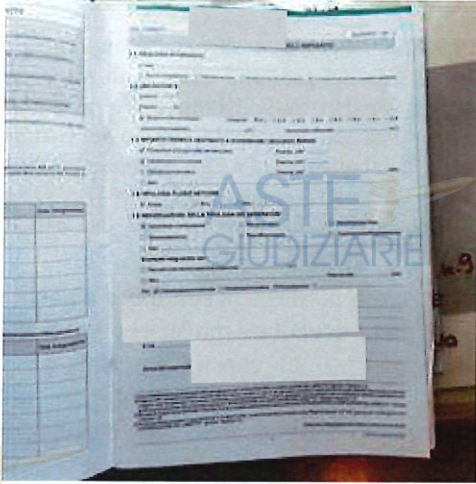
buono

Degli Impianti:

antenna collettiva:

al di sopra della media





Impianto riscaldamento posto a piano terra nel locale centrale termica con accesso esterno



Contatore elettrico posto dentro i locali del risorante a piano terra



Contatore acqua installato su nicchia presente nel fabbricato prospiciente

tecnico incaricato: Roberta Geom. Mazzoni
Pagina 22 di 36



CLASSE ENERGETICA:
[230.7 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento a piano primo	88,15	x	100 %	=	88,15
Totale:	88,15				88,15



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Data contratto/rilevazione: *10/09/2025*

Fonte di informazione: *Immobiliare.it*

Descrizione: *Casa indipendente con piccolo resede e due bagni*

Indirizzo: *Frazione Gello Biscardo - Comune di Castiglion Fibocchi (Ar)*

Superfici principali e secondarie: *300*

Superfici accessorie:

Prezzo: *138.000,00 pari a 460,00 Euro/mq*

COMPARATIVO 2

tecnico incaricato: *Roberta Geom. Mazzoni*
Pagina 23 di 36



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/09/2025

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Casa indipendente con piccolo resede e due bagni, terrazzo e posto auto scoperto - due piani

Indirizzo: Frazione Gello Biscardo - Comune di Castiglion Fibocchi (Ar)

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Trilocale su due piani con annesso, 100 olivi, mq. 6000 di terreno agricolo e mq. 8000 di bosco

Indirizzo: Frazione Gello Biscardo Comune di Castiglion Fibocchi (Ar)

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.578,95 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Villetta a schiera tre locali con piccolo resede di 15 mq.

Indirizzo: Frazione Gello Biscardo - Comune di Castiglion Fibocchi (Ar)

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Civile abitazione - fascia Extraurbana/Sant'Agata, zone di campagna e rimanente territorio comunale

Indirizzo: Frazione Gello Biscardo - Comune di Castiglion Fibocchi (Ar)

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata scelta la stima per comparazione in quanto ritenuta quella maggiormente veritiera anche alla luce di un indagine di mercato circa i prezzi di vendita di beni affini nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali è noto il prezzo di mercato in epoche recenti. Questo tipo di stima fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinato, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e

tecnico incaricato: Roberta Geom. Mazzoni

Pagina 24 di 36





dell'offerta. Nella stima finale del valore del bene in oggetto la scrivente ha estrapolato elaborandoli (Vedi allegato "N" - Banca dati) i valori inerenti quelli assunti in regime di libero mercato da recenti contrattazioni sia mendiate O.M.I. (dell'Agenzia delle Entrate), sia mediante annunci di agenzie immobiliari operanti nel territorio, etc.; pertanto il prezzo finale si è potuto verificare essere contenuto all'interno di una forbice che va da **€/mq. 450,00 ad €/mq. 1.500,00** stabilendo un **importo finale pari ad €/mq. 1.050,00**. Sulla base di tutto quanto sopra esposto, si formula la seguente valutazione alla quale applicare un **abbattimento forfettario del 15% a garanzia %**, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

In aggiunta a quanto sopra argomentato, è stato tenuto conto di due aspetti che hanno portato alla decisione di creare un **LOTTO UNICO**: il primo in quanto il compendio è nella sua totalità oggetto di contratto di affitto il cui canone è già parzialmente ridotto perchè pignorato da terzi, il secondo è dovuto al fatto che se pur i locali sono locati fino al 01.09.2028 (prorogabili per altri 15 anni), e quindi non immediatamente fruibili, è altresì vero che per contro di fatto producono reddito e quindi un frazionamento potrebbe essere limitativo della sua appetibilità. Lo stato locativo porta inevitabilmente ad un deprezzamento del cespite che può essere calcolato sulla base o del tasso di capitalizzazione oppure su punti percentuale. Nel caso specifico si è optato per quest'ultimo aspetto in quanto la locazione ad uso alberghiero dovuta all'attività svolta nei locali, è fonte di maggior reddito rispetto alla mera locazione come abitazione. Nella definizione del valore pari al **10%** è stata considerata tra gli altri fattori, anche l'eventualità che possano sorgere eventuali problematiche circa la regolarità e continuità dei pagamenti, l'appetibilità del contesto in cui i beni si trovano ecc.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,15 x 1.050,00 = **92.557,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Contratto di locazione dei locali adibiti ad attività alberghiera - Valido fino al 2028 prorogabile per altri 15 anni	-9.255,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.301,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.301,75

BENI IN CASTIGLION FIBOCCHI LOCALITÀ GELLO BISCARDO 4, FRAZIONE
GELLO BISCARDO

APPARTAMENTI ADIBITI A CASA VACANZE IMPREND.

DI CUI AL PUNTO B

Appartamenti adibiti a casa vacanze imprend. a CASTIGLION FIBOCCHI Località Gello Biscardo 4, frazione Gello Biscardo, della superficie commerciale di **62,39** mq per la quota di 1/1 di

piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare in oggetto di antica costruzione, si trova sotto il crinale tra il Poggio della Lama ed il Poggio della Baselica, nel Comune di Castiglion Fibocchi - frazione Gello Biscardo, nc. 4 in posizione dominante sulla vallecola del torrente Orenaccio che scorre poco sotto il fabbricato stesso. Trattasi di terratetto residenziale di antica formazione diviso in due unità con sottostante attività di ristorazione **NON** oggetto della presente relazione peritale, la struttura portante è in muratura di pietra faccia a vista in tipologia costruttiva tradizionale tipica dei fabbricati di quelle zone, con copertura a falde inclinate in struttura lignea e manto di tegole e coppi. I solai sono in orditura lignea e laterizio, gli infissi in legno anta battente con persiane anch'esse in legno e soglie in pietra serena. I pavimenti in cotto ad eccezione di quelli dei servizi igienici che sono in piastrelle di grés porcellanato così come i rivestimenti delle pareti di detti locali, mentre nel resto del fabbricato sono in pittura lavabile con tonalità pastello. Entrambi i bagni sono dotati di doccia con sanitari in ceramica bianca.

Mediante un ingresso a comune si accede ai due appartamenti: uno a **piano primo** di circa mq. 67,00 netti di cui mq. 3,00 circa di vani accessori (W.c.); ed uno a **piano secondo** di circa mq. 35,00 netti di cui mq. 4,50 circa di vani accessori (W.c.) il tutto oltre ingresso a comune tra le due unità.

Descrizione piano secondo:

L'unità è composta da angolo cottura/pranzo, bagno e camera con camino per una superficie utile calpestabile del piano è di circa mq. 35,00 con altezze interne variabili e di ml. 2,40 nel punto più basso (misurati sotto travetto e possibili di variazione in base ai punti di misurazione essendo un immobile di antica costruzione); le altezze di progetto per i solai in legno non sono mai state indicate. Attualmente la zona cucinotto è come al piano sottostante celata da porta anta battente posta frontalmente alle scale. Lo stato di manutenzione è buono ed abitabile da subito anche alla luce dell'attività di casa vacanze che ormai da anni viene regolarmente svolta nei locali. Come già anticipato le pareti interne a questo piano sono prevalentemente intonacate e tinteggiate se pur mantengono piccole porzioni di pietra a vista, conferendo un aspetto rustico e caratteristico, le finiture interne sono di medio livello così come si evince dalle immagini fotografiche allegate.

In entrambe le unità immobiliari visionate, lo stato di occupazione da parte degli avventori della casa vacanze ha fatto sì che per non recare disagio agli stessi, siano state rilevate solo alcune misure anche in merito alle altezze e quindi non è stato possibile redarre un preciso rilievo metrico.

Vedasi Allegato "E" Documentazione Fotografica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2,40 nel punto min (varia nei locali). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 152 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 120,72 Euro, indirizzo catastale: Località Gello Biscardo, nc. 4, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 08/02/2021 Pubblico ufficiale FILAURI FRANCESCA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 35035 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 1571.2/2021 Reparto PI di AREZZO in atti dal 11/02/2021

Coerenze: I

(tramite F.4. p.lla 152. sub. 2 graffata F.4. p.lla 153);

(tramite F.4. p.lla 152,

sub. 2 graffata F.4. p.lla 153); /

(tramite F.4. p.lla 154. sub. 4);
(tramite F.4. p.lla 154, sub. 4);
(tramite F.4. p.lla 154, sub. 4);
(tramite F.4. p.lla 154, sub. 6);
(tramite F.4. p.lla 154, sub. 6);
L (tramite F.4. p.lla 154, sub. 5 graffata F.4, p.lla 155, sub. 2);
COSTITUZIONE del 12.07.1999 in atti dal 12.07.1999 n. A01999.1/1999 VARIAZIONE Toponomastica del 19.07.2002 Pratica n. 129081 in atti dal 19.07.2002 e n. 13082.1/2002 VARIZIONE del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE Toponomastica d'Ufficio del 28.04.2016 Pratica n. AR0082115 in atti dal 28.04.2016 n. 59111.1/2016

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.



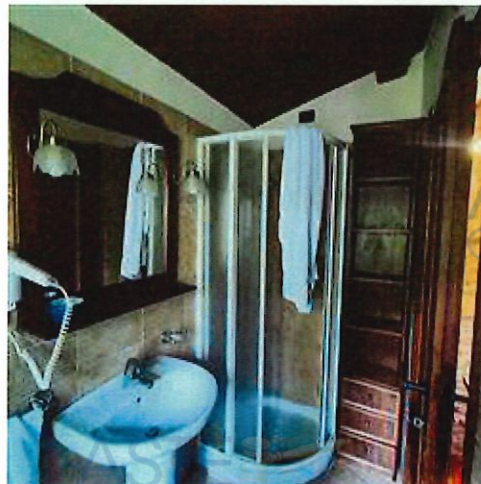
Zona pranzo piano secondo



Vano scale tra piano primo e piano secondo



Camera piano secondo

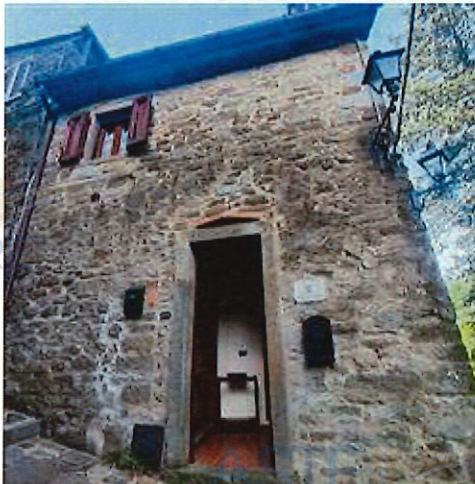
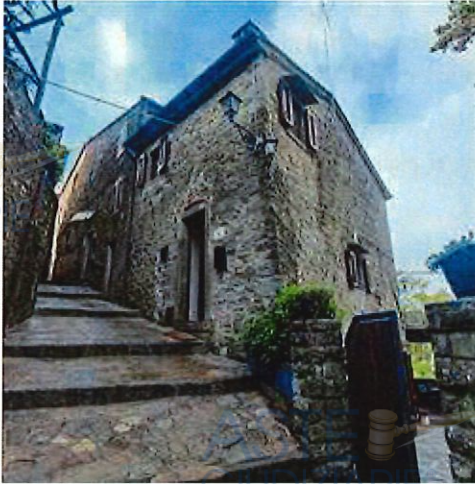


Bagno piano secondo



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono I centri limitrofi più importanti includono Castiglion Fibocchi ed i Comuni del Valdarno. Si possono altresì annoverare le città di Arezzo e Firenze (in linea d'aria) e luoghi d'interesse come il Passo della Crocina ed il Pratomagno). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il centro storico è di per se un attrazione turistica - si precisa che attualmente il borgo oltre alla Chiesa ed il ristorante non presenta più attività.



Inquadramento mediante Google Earth

SERVIZI

spazi verde

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

ottimo

livello di piano:

al di sopra della media

stato di manutenzione:

ottimo

tecnico incaricato: Roberta Geom. Mazzoni

Pagina 28 di 36

Firmato Da: MAZZONI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 10cb5bd9ac9c8ed61b630338672bef40





luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le due unità immobiliari sono scaldate mediante deposito GPL interrato per una capacità di lt. 1.000,00 installato a circa 300 ml. in linea d'aria (C.T di Castiglion Fibocchi, foglio 4, p.lla 82). Il Sig.re [redacted] presente al sopralluogo riferisce che l'impianto giace su terreno di proprietà di parte eseguita; lo stesso alimenta sia il ristorante a piano terra che le due case vacanze.

In relazione alle disposizioni di cui al D. Lgs. 19.08.2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, le unità immobiliari in oggetto sono state dotate dei prescritti attestati di prestazione energetica in corso di validità e con formi ai requisiti previsti dalla Direttiva Comunitaria n. 31/2010/UE, redatti in data 11.03.2017 dal [redacted] iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n. [redacted] dal quale risulta che le unità immobiliari ricadono in classe energetica "F" con indice prestazione di 230.7 Kwh/anno (subalterno 5) e "G" con indice prestazione di 453.1 Kwh/anno (subalterno 6), presentati in copia al Comune di Castiglion Fibocchi ed alla Regione Toscana.

L'adduzione dell'acqua avviene mediante allaccio alla rete pubblica, il contatore è posto su nicchia in facciata di immobile sempre di proprietà di parte eseguita ma NON oggetto della presente procedura così come riferito dal Sig.re [redacted] che ha precisato essere utilizzato per il ristorante a piano terra, per i due appartamenti e per un'altra unità immobiliare posta su altro fabbricato. Non è presente il defalcatore. La distribuzione dell'acqua calda sanitaria come da foto allegate è alimentata dalla caldaia a GPL di cui all'inizio del capoverso e collocata a piano terra del fabbricato su locale a norma. Lo smaltimento dei reflui come rappresentato negli elaborati di cui alla C.E. 460/99 avviene mediante allacciamento alla rete pubblica. L'energia elettrica è garantita attraverso allaccio alla rete pubblica ed il contatore è posizionato internamente ai locali del ristorante a piano terra, lo stesso alimenta le due case vacanze ed altro appartamento posto su immobile vicino così come riportato dal Sig.re [redacted]. I contatori di cui all'Allegato "E" - Documentazione fotografica, sono stati indicati dal Sig.re [redacted] quali di riferimento per il sub.5 e sub 6, p.lla 152, foglio 4, N.C.E.U. del Comune di Castiglion Fibocchi. E' presente l'antenna TV utilizzata da tutto il fabbricato, l'impianto WI-FI con onde radio che serve tutta la struttura e gran parte del borgo.

Vedasi Allegato "M" Attestazione di prestazione

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Ad anta battente e persiane realizzati in Legno e vetro

infissi interni: Anta battente realizzati in legno massello

manto di copertura: realizzato in Struttura in legno e mezzane in cotto - Copertura in tegole e coppi

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni piетrame, il rivestimento è realizzato in Pietra faccia a vista

pavimentazione esterna: realizzata in pietra arenaria

pavimentazione interna: realizzata in Cotto. Nei

ottimo ★★★★★★★★★★

ottimo ★★★★★★★★★★

ottimo ★★★★★★★★★★

eccellente ★★★★★★★★★★

ottimo ★★★★★★★★★★

ottimo ★★★★★★★★★★

tecnico incaricato: Roberta Geom. Mazzoni

Pagina 29 di 36





bagni la pavimentazione è di piastrelle in grés porcellanato

portone di ingresso: Anta battente realizzato in Legno, vetro , gli accessori presenti sono: inserti di ferro battuto

scale: Interna con rivestimento in Cotto

Degli Impianti:

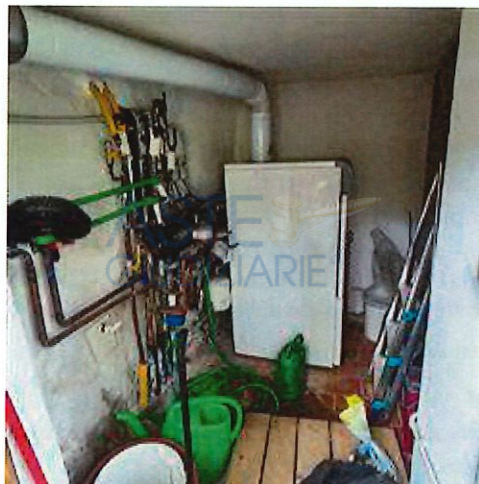
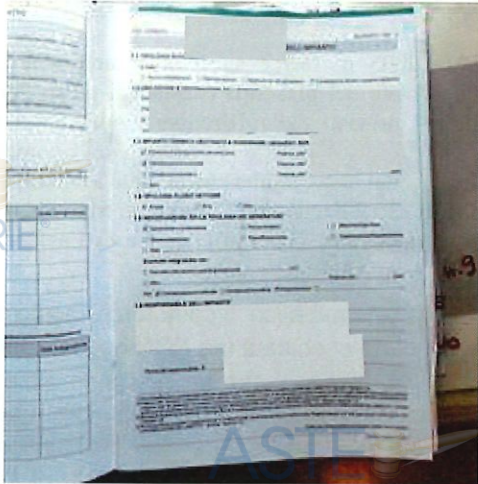
antenna collettiva:



al di sopra della media

buono

al di sopra della media



Impianto riscaldamento posto a piano terra nel locale centrale termica con accesso esterno





Contatore elettrico posto dentro i locali del ristorante a piano terra



Contatore acqua installato su nicchia presente nel fabbricato prospiciente

CLASSE ENERGETICA:



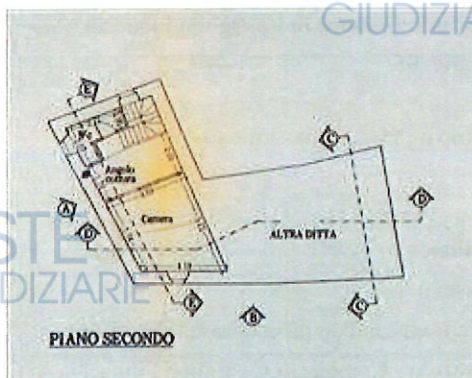
[453.1 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento a piano secondo	62,39	x	100 %	=	62,39
Totale:	62,39				62,39



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/09/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Casa indipendente con piccolo resede e due bagni

Indirizzo: Frazione Gello Biscardo - Comune di Castiglion Fibocchi (Ar)

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 460,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/09/2025

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Casa indipendente con piccolo resede e due bagni, terrazzo e posto auto scoperto - due piani

Indirizzo: Frazione Gello Biscardo - Comune di Castiglion Fibocchi (Ar)

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Casa.it

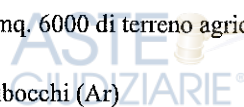
Descrizione: Trilocale su due piani con annesso, 100 olivi, mq. 6000 di terreno agricolo e mq. 8000 di bosco

Indirizzo: Frazione Gello Biscardo Comune di Castiglion Fibocchi (Ar)

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.578,95 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Villetta a schiera tre locali con piccolo resede di 15 mq.

Indirizzo: Frazione Gello Biscardo - Comune di Castiglion Fibocchi (Ar)

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

tecnico incaricato: Roberta Geom. Mazzoni

Pagina 32 di 36





Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Civile abitazione - fascia Extraurbana/Sant'Agata, zone di campagna e rimanente territorio comunale

Indirizzo: Frazione Gello Biscardo - Comune di Castiglion Fibocchi (Ar)

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata scelta la stima per comparazione in quanto ritenuta quella maggiormente veritiera anche alla luce di un indagine di mercato circa i prezzi di vendita di beni affini nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali è noto il prezzo di mercato in epoche recenti. Questo tipo di stima fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinato, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta. Nella stima finale del valore del bene in oggetto la scrivente ha estrapolato elaborandoli (Vedi allegato "N" - Banca dati) i valori inerenti quelli assunti in regime di libero mercato da recenti contrattazioni sia mendiate O.M.I. (dell'Agenzia delle Entrate), sia mediante annunci di agenzie immobiliari operanti nel territorio, etc.; pertanto il prezzo finale si è potuto verificare essere contenuto all'interno di una forbice che va da **€/mq. 450,00 ad €/mq. 1.500,00** stabilendo un **importo finale pari ad €/mq. 1.050,00**. Sulla base di tutto quanto sopra esposto, si formula la seguente valutazione alla quale applicare un **abbattimento forfettario del 15% a garanzia %**, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

In aggiunta a quanto sopra argomentato, è stato tenuto conto di due aspetti che hanno portato alla decisione di creare un **LOTTO UNICO**: il primo in quanto il compendio è nella sua totalità oggetto di contratto di affitto il cui canone è già parzialmente ridotto perchè pignorato da terzi, il secondo è dovuto al fatto che se pur i locali sono locati fino al 01.09.2028 (prorogabili per altri 15 anni), e quindi non immediatamente fruibili, è altresì vero che per contro di fatto producono reddito e quindi un frazionamento potrebbe essere limitativo della sua appetibilità. Lo stato locativo porta inevitabilmente ad un deprezzamento del cespite che può essere calcolato sulla base o del tasso di capitalizzazione oppure su punti percentuale. Nel caso specifico si è optato per quest'ultimo aspetto in quanto la locazione ad uso alberghiero dovuta all'attività svolta nei locali, è fonte di maggior reddito rispetto alla mera locazione come abitazione. Nella definizione del valore pari al **10%** è stato considerata tra gli altri fattori, anche l'eventualità che possano sorgere eventuali problematiche circa la regolarità e continuità dei pagamenti, l'appetibilità del contesto in cui i beni si trovano ecc.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,39 x 1.050,00 = 65.509,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Contratto di locazione dei locali adibiti ad attività alberghiera - Valido fino al 2028 prorogabile per altri 15 anni	-6.550,95

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Roberta Geom. Mazzoni

Pagina 33 di 36



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 58.958,55
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 58.958,55

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella risoluzione del quesito. Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercarlo, tra essi quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione. La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione. La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti, il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (infissi, pavimenti, pitturazioni), superficie abitabile e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità e distribuzione degli ambienti. Le caratteristiche estrinseche sono: ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (residenziale, commerciale, turistica), distanza da centri d'affari (banche o mercati) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento. La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani. Appare evidente che la stima comparativa fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinata, con completa astrazione dal reddito presente o futuro, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta. Nella stima finale del valore del bene in oggetto la sottoscritta ha optato per il metodo sintetico di comparazione estrapolando ed elaborando i dati inerenti i valori assunti in libero mercato da immobili simili oggetto di recente contrattazione sia mediante O.M.I. (dell'Agenzia delle Entrate), sia mediante annunci di agenzie immobiliari operanti nel territorio, etc.; pertanto il prezzo finale si è potuto verificare essere contenuto all'interno di **una forbice che va da €/mq. 450,00 ad €/mq. 1.500,00** relativamente ad unità residenziale. Molte per altro sono le incertezze e le limitazioni nella determinazione del valore degli immobili in regime economico attuale; nel procedere si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare nello stato in cui si trova. Sulla base di tutto quanto sopra esposto, si formula la seguente valutazione alla quale applicare un abbattimento forfettario del 15% a garanzia %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Provincia di Arezzo quali "Idealista .it", "Casa.it", ed "Immobiliare.it", osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - banca dati O.M.I. secondo semestre 2024

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

tecnico incaricato: Roberta Geom. Mazzoni
Pagina 34 di 36





- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamenti				
	adibiti a casa	88,15	0,00	83.301,75	83.301,75
	vacanze imprend.				
B	Appartamenti				
	adibiti a casa	62,39	0,00	58.958,55	58.958,55
	vacanze imprend.				
				142.260,30 €	142.260,30 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene di non dividere in due lotti la vendita in quanto il compendio è nella sua totalità oggetto di contratto di affitto per lo svolgimento di attività "casa vacanze ad uso imprenditoriale" e sarebbe svalutativo procedere con la formazione dei due lotti creando problematiche di natura pecuniaria per la divisione delle utenze attualmente a comune con altre unità immobiliari oltre a quelle legate alla gestione degli spazi interni a comune (accesso, disimpegno, ecc) o anche solo più banalmente al canone di affitto che già è decurtato a causa di un pignoramento di terzi; è se ulteriormente frazionato la cifra sarebbe tale da incorrere nel rischio di non valerne più economicamente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.842,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 134.418,30

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 20.162,75
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
 Arrotondamento del valore finale: €. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 114.255,56



data 23/09/2025





il tecnico incaricato
Roberta Geom. Mazzoni



tecnico incaricato: Roberta Geom. Mazzoni
Pagina 36 di 36

