TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

CARLO VALENTINI

CF:VLNCRL49B06E933A
con studio in MARCIANO DELLA CHIANA (AR) via cassia n.98
telefono: 0575842484
email: studiotec.valentini@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA DELLE VILLE 84/M, frazione LE VILLE, della superficie commerciale di **539,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LABORATORIO : Occupa il Piano Seminterrato ed Il Piano Terra, comprende quindi il laboratorio vero e proprio della pasticceria, i magazzini direttamente collegati, le celle figorifero, la nicchia del montacarichi riservato alla prodotti , il locale carico e scarico, l'ufficio ragioneria, il w.c., anti w.c. , lo spazio riservato allo spogliatoio dei dipendenti con gli armadietti e lo spazio per la vendita al minuto dei prodotti finiti (pasticceria fresca).-I locali risultano tutti pavimentati con piastrelle di ceramica mentre le pareti dei locali dove avviene la lavorazione, confezionamento , cottura e dei w,c, e spogliatoi risultano rivestite con piastrelle di ceramica lucida; i tavoli di lavoro inclusi quelli fissi realizzati sulla testa dei Plinti del Piano seminterrato sono ricoperti/rivestiti da una lamina di acciaio inox; i servizi sanitari sono provvisti di water e lavello, quest'ultimi provvisti di acqua calda e fredda con comando di ereogazione a pedale.-

L'Ufficio sito al Piano S1. di un'ampia parete vetrata atta a captare la luce presente del fronteggiante corridoio e zona lavorativa posta allo stesso livello.- I soffitti le le porzioni di pareti, non rivestite sono verniciate con tinte a base di calce di color bianco; gli infissi per porte e finestre sono in alluminio e provviste di vetri.- Gli impianti, a seguito dell'ispezione eseguita in sede di sopraluogo, sono risultati funzionanti, sufficienti in tutti i locali, con quadri elettrici posti all'interno del laboratorio, idem per il rimpianto di riscaldamento provvisto di fan coil e alimentato dal pubblico metano.- Il CTU., per quanto visto e considerato che il laboratorio impiega anche operai dipendenti ritiene che gli impianti , se pur datati siano conformi alle norme di sicurezza vigenti.- Il laboratorio nella consistenza descritta ha una SEL./SLC di mq. 539,65.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00 (P.S1) e 2,95/3,20 (P.T).Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 21 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 174 mq, rendita 664,99 Euro, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI - VIA DELLE VILLE N.84/M, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Via delle Ville, snc. , s.s.a.-La planimetria del sub. 5 identifica una parte del laboratorio ai piani S1 e P.T. oltre ed il lastrico solare che è terrazza funzionale e di uso dell' l'appartamento del Piano Primo .-
- foglio 21 particella 21 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 358 mq, rendita 1.368,20 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE VILLE N.84/M, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Via delle Ville, snc. s.s.a
  La rappresentazione della planimetria catastale include nel sub. 6 anche il magazzino di cui al Corpo B e parte dell'appartamento al P.P. (ex zona relax) e la mansarda al P.2°.- (erroneamente e/o in modo improprio in quanto il sub. 6 comprende la mansarda e la scala che dal piano primo adduce al piano secondo).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ristrutturato nel 2017.

B **deposito artigianale** a TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA DELLE VILLE 84/M, frazione LE VILLE, della superficie commerciale di **21,03** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il MAGAZZINO SGOMBERO è esterno al laboratorio, costruito interamente in muratura di blocchi forati connessi a malta di cemento, con copertura di pannelli di lamiera su orditura portante e secondaria di acciaio, non intonaco all'esterno, pavimentato a cemento e provvisto di porta di acciaio.- Vi si accede dal resede posteriore ; contiene i materiali, stampi, vassoi necessari per la conduzione di pasticceria quando deve approntare/predisporre i prodooti finiti per ritrovi e festività.- In aderenza allo stesso vi è stata installata una tettoia sostenuta a pilastri di ferro e copertura di lamiera che copre la cisterna di gasolio; detta tettoia ed è destinata alla rimozione in quanto installata in assenza di titolo autorizzativo.-

Volume Magazzino sgombero: SEL/SLC di mq. 21,03

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,00.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 21 sub. 6 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 384 mq, rendita 1.368,20 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE VILLE 84/M, piano: SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  il locale artigianale destinato a Magazzino è pertinenza del laboratorio, non ha una autonoma rappresentazione , è una porzione della p.lla 21 sub. 6.- La sua consistenza la una SEL. di mq.21,03

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2017.

C **appartamento** a TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA DELLE VILLE 84/M, frazione LE VILLE, della superficie commerciale di **208,91** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, diversamente da come censito al catasto fabbricati comprende:

1.- l'appartamento vero e proprio situato al Piano Primo con le terrazze di cui la più grande è quella che occupa il lastrico solare fronte strada.- L'affaccio è libero su 4 lati.-

L'appartamento, in buono stato di conservazione, dispone di buone finiture: i pavimenti sono pavimentati interamente con piastrelle di gres ceramico, il battiscopa coordinato con i pavimenti stessi, rivestimenti sempre con piastrelle di ceramica sia per la parete della cucina che per i servizi; il Bagno W.c. imponente e di rappresentanza ospita la vasca da bagno , il w.c. , il bidet ed il lavello,; Il 2° servizio igienico ospita una doccia, il water, il bidet ed il lavabo.- Le pareti ei soffitti sono tinteggiati; porte in legno massello, a due corpi, in noce tanganika, tinte biondo chiaro, complete di cerniere, serrature e maniglie Il portone d'accesso è in legno, tamburato e impiallacciate con essenza pregiata di noce tanganika; le finestre ed i finestroni sono in legno pregiato, verniciato al fletting, tinto noce, con cerniere, ferramenta, maniglia e chiusura a 3 punti con vetri termocamera; Esternamente le finestre ed i finestroni dell'appartamento sono provviste e protette da avvolgibili a sporgere in pvc.- Le dimensioni degli ambienti sono notevoli e "ricalcano" la tipologia progettuale dei fabbricati dell'epoca della costruzione: imponenti risultano il sosoggiorno ingresso e la terrazza anteriore che è soprastate il lastrico solare del volume più basso.-

L'impianto elettrico è sottotraccia con prese e punti luce ;è puntualmente ben disposto locale per locale.-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'impianto di riscaldamento è a termosifone; i caloriferi sono disposti su ogni ambiente; l'acqua calda generata dalla caldaia alimenta sia i caloriferi che i servizi; L'approvvigionamento dell'acqua potabile è garantito dall'allacciamento al pubblico acquedotto.-

L'accesso all'appartamento diparte dalla scala interna che dal civico 84/M del Piano terra adduce al Piano Primo.-

2..- La mansarda, è collegata con l'appartamento dal proseguio della scala che diparte dalla ampia sala del piano primo che ospita l'ingresso ed il soggiorno situato al Piano Primo.- Comprende anche l'attigua terrazza, ed adibita a tenditoio .-

E'articolata su un ampio locale e di un attiguo servizio igienico sanitario, dotato di water, bidet, doccia e lavabo, e da una terrazza coperta a pergola e protetta dall'acqua piovana con pannelli di plexigas opporutamente ancorati.-

Il locale dispone di buone finiture, pavimenti interamente con listoni di legno pregiato, tinto noce ,e battiscopa coordinato.- Il pavimento ed il rivestimento del bagno/WC. è realizzato con piastrelle di ceramica .- Il Servizio igienico ostita la doccia, il w.c. , il bidet ed il lavello.- Ie pareti e i soffitti sono tinteggiati; porte in legno massello a due corpi tipo tanganika, tinte noce, complete di cerniere, serrature e maniglie e quella d'accesso realizzata con profili di legno e vetri madras (non trasparenti) ; le finestre ed i finestroni sono in legno pregiato, verniciato al fletting, tinto noce, con cerniere, ferramenta, maniglia e chiusura a 3 punti con vetri termocamera; Esternamente le finestre ed i finestroni della mansarda sono provviste e protette da avvolgibili a sporgere in pvc.-

L'impianto elettrico è sottotraccia, con sufficienti prese e punti luce ben ottimizzati.-

L'impianto di riscaldamento è a termosifone ed è l'alimentato dalla caldaia murale che produce acqua calda anche per i servizi; in sostanza la caldaia murale cui trattasi è la stessa presente nella nicchia, accessibile dalla terrazza , che alimenta il riscaldamento e l'ACS per l'abitazione del Piano Primo.-

Consistenza e calcolo della SLC.

-Appartamento Piano Primo : 144,69x1,00+(7,46+12,41+82,94) terr.x0,25 = mq.170,39+

-Mansarda : 38,87+ 34,51x0,25= .....mq. 38,52+

SOMMANO ..... MQ. 208,91 di SLC.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T-P.1-P.2-P-3(mansarda), ha un'altezza interna di 2,85.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 21 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE VILLE N.84/M, piano: PIANO 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  L'appartamento contrariamente a quanto rappresentato al catasto e nelle planimetrie della u.i. include tutto il Piano Primo, compreso i BCNC sub.8 (zona relax al P.P.) attiguo all'appartamento e il sub. 6 (piano mansarda al P.2°) e la terrazza panoramica (realizzata sopra il lastrico solare del sub.5).-

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2017.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**769,59 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 534.465,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 429.290,00**
Data di conclusione della relazione:	**25/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile nella sua totale identità è costituito da una palazzina articolata su n. 4 piani con struttura in c.a.

Ai Piani Seminterrato (S1) e Piano Terra (P.T.) trovasi i locali destinati e a servizio della attività di Pasticceria degli esecutati.

1.- **al Piano seminterrato (S1)** trovasi i locali adibiti a magazzino, le celle frigo, un volume tecnico e la centrale dell'acqua con il deposito e le pompe, un w.c. di servizio dotato di anti-w.c., la porzione del laboratorio Pasticceria insistente al Piano con gli uffici dove vengono annotati ordini e redatte le bolle di consegna (DDT); in un angolo del laboratorio vi insiste un montacarichi ed una gabbia per il contenimento degli apparati di sollevamento, per la movimentazione dei prodotti di pasticceria tra la parte di laboratorio insistente al Piano Seminterrato e la parte di laboratorio insistente al Piano Terra e gli spogliatoi

La parte di Laboratorio del piano Seminterrato è collegato con il laboratorio del Piano Primo con una scala interna; Il Piano seminterrato dispone anche di un accesso diretto sul resede esterno tramite una rampa pedonale coperta che diparte dal disimpegno antistante il locali uffici sopra menzionati.-

- **Al Piano Terra** trovasì l' estensione del laboratorio del Piano seminterrato, costituito da più locali compreso quelli destinati/riservati ai fornelli , alle friggitrici, all' impastatrice, e il locale adibito a carico e scarico dei prodotti sia da lavorare che lavorati ed infine un ampio locale d'angolo, antistante la viabilità, riservato alla vendita per i soli prodotti della pasticceria.-

Nel sottoscala , sempre al P.terra , con accesso dal laboratorio, trovasi un ripostiglio ed un W.c dosato di anti W.C. per il personale dipendente.
Sempre al Piano terra e precisamente dal Disimpegno antistante la scala, interna, d'accesso ai piani 1° e 2° è possibile accedere al laboratorio stesso.-

Al Piano terra, ma con accesso separato ed indipendente , in adiacenza alla palazzina cui trattasi trovasi un volume monopiano destinato a magazzino/sgombero a servizio della attività di pasticceria.-

2.- Ai Piani Primo e secondo (P.1° e P. 2°) trovasi l'abitazione con la mansada

L'abitazione è posta a Piani 1° a cui si accede a mezzo la scala interna, che diparte dall'ingresso del Piano terra, contrassegnato con il n.ro civico 84/ M.-

-L'abitazione è composta da: ampia sala d'ingresso, soggiorno , pranzo /cucina, disimpegno notte, ripostiglio, n.2 camere da lettto, bagno W.C. con vasca, bagno W.C. con doccia, n. 2 terrazze oltre quella realizzata sul lastrico solare della porzione di laboratorio del P.Terra, che è più grande rispetto alla area coperta dell volume dell'appartamento.-

-sempre sul proseguio della scala suddetta si accede al Piano secondo dove vi insiste il locale " mansarda" corredato di Bagno/W.C. e di uno spazio destinato ad armadio/ripostiglio:-

Dalla mansarda si accede, tramite il disimpegno/caposcala, alla attigua terrazza dove trovasi un piccolo Vano Tecnico con la caldaia murale a gas metano che alimenta l'acqua calda per il funzionamento dei servizi e per il riscaldamento, a termosifoni, sia della mansarda stessa che del sottostante appartamento.- **L'appartamento e la mansarda sono tenute in uso dalla famiglia degli esecutati.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

COSTI DELLEA CANCELLAZIONI DI IPOTECHE E GRAVAMI

1.-IPOTECA VOL. n.1770 del 08-07-2022 -garanzia €. 700.000/00 a favore BANCA DEL VALDARNO C.C.....= €. 35,00

2.-IPOTECA VOL. n.227 del 04-02-2025 - garanzia €. 520.000/00 a favore BANCA DEL VALDARNO C.C.... = €. 35,00

3.-IPOTECA VOL. n.568 del 15-04-2013 - garanzia €. 200.000/00 a favore BANCA DEL VALDAARNO C.C. ..= €. 35,00

4.-IPOTECA LEG. EQUITALIA /FIRENZE - Importo €. 239.604,84 - (59,00+35,00)+239.604,84x0,5% ..... = €. 1.292,00

5.-IPOTECA LEG. EQUITALIA/FIRENZE - importo €. 238.131,12 : (59,00+35,00)+238.131,12x0,5%..... = €. 1.285,00

6.-AGENZIA E./RISCOSSIONE ROMA -importo 2.875.658,30 : (59,00+35,00)+2.875.658,30x0,5% ..... = €.14.472,00

7.-AGENZIA E./RISCOSSIONE ROMA - importo 1.492,125,04: (59,00+35,00)+1.492.125,00x0,5%..... = €. 7.755,00

8.-PIGNORAMENTO IMMOBILI n.3722 del 25-03-2025 : 200,00+59,00+35,00= .....= €. 294,00

sommano ..... €. 25,003,00

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:

Locazione ultra ventennale con scadenza al 31-08-2036, stipulata il 03/08/2016 ai nn. 62958/31892 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata autenticata Notaio Pisapia .
La formalità è riferita solamente a CF. COMUNE DI TERRANUOVA B.LI FG. 21 P.LLA 21 SUB.7 CAT. A/2, CL. 4, CONSISTENZA VANI 5,5

LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE , stipulata il 03/08/2016 a firma di notaio Pisapia ai nn. 62958/31892 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*** , derivante da Scrittura autenticata del contratto di locazione con scadenza al 31-08-2036.
La formalità è riferita solamente a Cespite Fg. 21 part. 21 sub 6

LOCAZIONE ULTRAVENTENNALLE CON SCADENZA 31-08-2036, stipulata il 03/08/2016 ai nn. 62957/31891 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a FG. 21 P.LLA 21 SUB.5

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/07/2002 a firma di notaio Balzano Walter ai nn. rep.57642 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €.700.000/00.- .
Importo capitale: €. 350.000/00.-.
Durata ipoteca: 15 anni.
La formalità è riferita solamente a fg. 21, p.lle 5-6-7 e BCNC sub. 8 e 9.-

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/02/2025 a firma di notaio BALZANO Walter ai nn. rep.60168/23649 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €.520.000/00.-.
Importo capitale: €. 260.000/00.-.
Durata ipoteca: 20 anni.
La formalità è riferita solamente a FG.21 , Part. 5-6-7 e BCNC 8 e 9-

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/04/2013 a firma di NOTAIO EUGENIO IDOLO ai nn. REP. 33825/12000 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Apertura di credito .
Importo ipoteca: 200.000,00.
Importo capitale: 150.000,00.
La formalità è riferita solamente a FG. 21 P.LLA 21 SUB.NI 5-6-7 BCNC. SUB. 8-9

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/04/2015 ai nn. REP. 505/715 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ART. 77 DPR. 602/1973) .
Importo ipoteca: 239.604,84.
Importo capitale: 119.802,42.
La formalità è riferita solamente a FG. 21 P.LLA 21 SUB. 5-6-7 E BCNC SUB. 8-9

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/04/2015 ai nn. REP. 504/715 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ART.77 DPR. 602/1973).
Importo ipoteca: 238.131,12.
Importo capitale: 119.065,56.
La formalità è riferita solamente a FG. 21 P.LLA 21 SUB. 5-6-7 E BCNC AI SUB. 8-9

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/10/2018 ai nn. REP. 1179/718 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ACCERTAMENTO ESECUTIVO E ADDEBITO ESECUTIVO).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo ipoteca: 2.875.658,30.
Importo capitale: 1.437.829,15.
La formalità è riferita solamente a FG. 21 P.LLA 21 SUB.5

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/10/2023 ai nn. REP. 1940/723 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO).
Importo ipoteca: 1.492.125,04.
Importo capitale: 746.062,52.
La formalità è riferita solamente a FG. 21 P.LLA 21 SUB. 5-6-7 E BCNC AI SUB. 8-9

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE , stipulata il 03/03/2025 , trascritta il 25/03/2025 a CONSERVATORIA AREZZO ai nn. 4975/3722, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 3722 DEL 25-03-2025.
La formalità è riferita solamente a FG.21 P.LLA 21 SUB. 5-6-7 (nel pignoramento mancano i BCNC. sub. 8-9)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di SUCCESSIONE INTEGRATIVA DI B.C PRESENTATA U.R. DI MONTEVARCHI IL 22-09-1997 DENUNCIA 69 VOL. 446.
Il titolo è riferito solamente a FG. 21 P.LLA 21 SUB. 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di SUCCESSIONE DI B.C, U.R. DI MONTAVARCHI IL 22-09-1997, DEN. 69 VOL. 446.
Il titolo è riferito solamente a FG.21 P.LLA 21 SUB. 2-3-4 CHE VARIATE DI CONSISTENZA COME SONO STATE SOPPRESSE E HANNO ORIGINATO IL SUB. 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO DOTT. GIUSEPPE NOTARO DI MONTEVARCHI DEL 09-11-1994 REP. 109319, con atto stipulato il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

09/11/1994 a firma di NOTAIO DOTT. GIUSEPPE NOTARO DI MONTEVARCHI ai nn. REP. 109319 di repertorio, trascritto il 09/12/1994 a AREZZO ai nn. 10686.
Il titolo è riferito solamente a FG. 21 P.LLA 21 AREA URBANA DEL LOTTO EDIFICATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di SUCCESSIONE DI SALARI LILIANA DECEDUTA IL 02-12-1993, con atto stipulato il 09/11/1994, trascritto il 21/05/1994 a AREZZO ai nn. 4643.
Il titolo è riferito solamente a A 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' (FG. 21 P.LLA 21 SUB. 3-4) QUINDI A SEGUITO DI DENUNCIA DI VARIAZIONE OGGI P.LLA 21 SUB. 5-6-7 E BCNC 8-9

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il numero di Conc. Edilizie; autorizzazioni e Permessi elencati è il frutto di una serie di trasformazioni, ampliamenti ed adattamenti rispetto alla originale consistenza; il tutto per l'ampliamento, le migliorie e le trasformazioni del laboratorio che nel tempo sono state necessarie per la conduzione ed il funzionamento della attività propria della produzione di pasticceria.-

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA **N. 69/75** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE CON ANNESSA ABITAZIONE, rilasciata il 27/11/1975 con il n. 69 E 134 di protocollo

VARIANTE IN CORSO D'OPERA **N. 134/76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE CON RESIDENZA ABITATAIVA ANNESSA, rilasciata il 24/11/1976 con il n. 134 di protocollo

CONC. EDILIZIA **N. 150/80**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, rilasciata il 22/07/1980 con il n. 150/80 di protocollo

N. 3427, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEPOSITO ABITABILITA', agibilità del 07/03/1980 con il n. PROT. 3427 di protocollo

N. 219/78, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTI AL FABBIRCATO , rilasciata il 29/01/1980

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 270/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SBASSAMENTO DEL PIANO DI CALPESTIO DEL PIANO INTERRATO PER LA REALIZZAZIONE DI LOCALE ARTIGIANALE, rilasciata il 19/10/1987 con il n. 270/87 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (L. 47/85) **N. 363**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE IGIENICO FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' ARTIGIANALE, rilasciata il 26/09/1987 con il n. 363/87 di protocollo

CONC. EDILIZIA **N. 17/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INSTALLAZIONE DI MONTACARICHI , rilasciata il 22/03/1988 con il n. 17 di protocollo

CONC. EDILIZIA **N. 198/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO LABORATORIO ADIBITO A PASTICCERIA, rilasciata il 27/07/1988 con il n. 198 di protocollo

CONC. EDILIZIA **N. 127/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AMPLIAMENTO LABORATORIO ADIBITO A PASTICCERIA, rilasciata il 10/07/1989 con il n. 127/89 di protocollo

DIA **N. 55/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE EDILIZIE INTERNE: TRAMEZZI E APERTURE, rilasciata il 14/12/1994 con il n. 55/94 di protocollo

CONC. EDILIZIA IN SANATORIA **N. 10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA PER PERTINENZA DI LABORATORIO ARTIGIANO ADIBITO A PASTICCERIA , rilasciata il 23/05/1996 con il n. 10-PROT. 8601 di protocollo

DIA **N. 8404**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER PIAZZALI E REGIMAZIONE ACQUE PIOVANE, rilasciata il 21/04/2004 con il n. PROT. 8404 di protocollo

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' (ART. 140 L.R. 1/2005) **N. 5151**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI REGOLARIZZAZIONE VOLUMETRIA CONTIGUE AL LABORATORIO E MODIFICHE INTERNE , rilasciata il 08/03/2006 con il n. 5151/2006 di protocollo

DIA **N. 17182**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 23/09/2008 con il n. PROT. 17182 di protocollo

COMUNICAZIONE FINE LAVORI, DEPOSITO VARIANTE FINALE E DEPOSITO DI AGIBILITA' **N. 9686-9687**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 06/06/2013 con il n. 9686-9687 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D4 DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO. Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 40 DELLE NTA (MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA).

LE SOTTOZONE D/4 RAPPRESENTANO LE PARTI DEL TERRITORIO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In sostanza l'atto di pignoramento non menziona i BCNC che sono rappresentati da: FG. 21 -p.lla 21 sub.ni 8 e 9.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO SEMINTERRATO: -si riscontrano: apertura di larghezza maggiore rispetto a quella contenuta negli elaborati tra il disimpegno e d il magazzino; -realizzazione di divisori, per due lati, finalizzati alla realizzazione di una ulteriore cella frigo ; PIANO TERRA: si rileva apertura la realizzazione di una nuova apertura interna necessaria per rendere comunicante le operazioni tra il locale di di carico e scarico ed il locale laboratorio; -spostamento/diversa ubicazione della porta interposta tra il locale laboratorio e il locale destinato alla vendita l minuto dei prodotti della pasticceria ; -demolizione del tramezzo e della porta esistente tra il ripostiglio adiacente il vano scala e la parte di laboratorio posteriore (orientato a sud): -realizzazione di vano porta su divisorio esistente tra la pianerella della scala che adduce al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

primo e secondo, e il disimpegno dove attesta da una parte la scala che scende al laboratorio posto al piano seminterrato e dall'altra al laboratorio del piano terra stesso.- PIANO PRIMO: -diverso posizionamento della tramezzature, in particolare quelle che interessano la zona giorno che hanno consentito la realizzazione di zona pranzo /cucina in un unico locale; -diversa configurazione dell'area in origine destinata ad ufficio e sala campionaria in unica sala soggiorno ed attesa, antistante il locale pranzo cucina predetto; -suddivisione dell'ampio terrazzo, di fatto lastrico solare, sovrastante parte della copertura del piano terreno in due porzioni in particolare: -la prima comprende una porzione sempre destinata a terrazza scoperta, della larghezza di mt. 1.00 adiacente e in conformità con l'andamento del fabbricato che si erige oltre il piano terra; detta porzione è divisa dalla residua terrazza insistente sempre sul lastrico solare da un parapetto in c.a. provvisto di accessi e con sovrastanti n. 2 fioriere, realizzate per conferire all'appartamento un aspetto architettonico migliore; -la seconda quella che si affaccia sul fronte strada risulta spaziosa e solare e consente il movimento all'aperto. PIANO SECONDO: -sulla mansarda costituita da un unico locale corredato di w.c., si rileva l'apertura verso l'attigua terrazza per consentire l'accesso ad un armadio a muro costruito, senza alcun titolo autorizzativo sul pavimento della stessa; sempre sul pavimento della terrazza è stato costruito un volume tecnico predisposto per la caldaia murale a gas/metano che alimenta l'impianto di riscaldamento sia della mansarda stessa che dell'appartamento.- -la terrazza attigua alla mansarda, gia' predisposta a pergolato, di fatto senza alcun titolo autorizzativo riscontrato, è stata coperta con pannelli di policarbonato sostenuti da regoli di acciaio attestanti ai pilastri in c.a. esistenti e autorizzati fin dalla primaria costruzione. -

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia delle opere difformi, con deposito di Scia di Sanatoria Edilizia redatta ai sensi dell'art. 36 bis DPR 380/2001 :costi sanatoria, DS., compenso Professionista: €.4.750,00
- Costi per lo smontaggio e trasposporto a rifiuto dei materiali (plexigas) che coprono e sormontano il pergolato della terrazza mansarda + la capanna /tettoia abusiva costruita in aderenza al fabb.to sul prospetto posteriore.-diacente : €.2.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: si preventivano circa 5 mesi, secondo le tempistiche dell'ufficio Urbanistica di competenza.

Questa situazione è riferita solamente a al laboratorio insistente ai piani seminterrato + l'appartamento ai piani 1° e 2.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errori di errata rappresentazione grafica delle u,i. oggetto delle esecuzioni per cui è necessario per le variazioni catastali procedere alla redazione di nuove planimetrie, il tutto con procedura Docfa compreso l'operativita' di classamento e la redazione di nuovo elaborato planimetrico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario, anticipazioni e tributi per aggiornamento atti catastali (diversa suddivisione u.i. e modifiche alle tramezzature) con Docfa, nuove planimetrie , elenco sub.ni , elaborato planimetrico e attribuzione di RC.-: €.1.800,00

Questa situazione è riferita solamente a tutte le unita' immobiliari esecutate

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a laboratorio e appartamento realizzati nel contesto di zona a destinazione PRODUTTIVA D/4 per il R.U. del Comune di Terranuova B.ni.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA DELLE VILLE 84/M, FRAZIONE LE VILLE

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA DELLE VILLE 84/M, frazione LE VILLE, della superficie commerciale di **539,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
LABORATORIO : Occupa il Piano Seminterrato ed Il Piano Terra, comprende quindi il laboratorio vero e proprio della pasticceria, i magazzini direttamente collegati, le celle figorifero, la nicchia del montacarichi riservato alla prodotti , il locale carico e scarico, l'ufficio ragioneria, il w.c., anti w.c. , lo spazio riservato allo spogliatoio dei dipendenti con gli armadietti e lo spazio per la vendita al minuto dei prodotti finiti (pasticceria fresca).-I locali risultano tutti pavimentati con piastrelle di ceramica mentre le pareti dei locali dove avviene la lavorazione, confezionamento , cottura e dei w,c, e spogliatoi risultano rivestite con piastrelle di ceramica lucida; i tavoli di lavoro inclusi quelli fissi realizzati sulla testa dei Plinti del Piano seminterrato sono ricoperti/rivestiti da una lamina di acciaio inox; i servizi sanitari sono provvisti di water e lavello, quest'ultimi provvisti di acqua calda e fredda con comando di ereogazione a pedale.-

L'Ufficio sito al Piano S1. di un'ampia parete vetrata atta a captare la luce presente del fronteggiante corridoio e zona lavorativa posta allo stesso livello.- I soffitti le le porzioni di pareti, non rivestite sono verniciate con tinte a base di calce di color bianco; gli infissi per porte e finestre sono in alluminio e provviste di vetri.- Gli impianti, a seguito dell'ispezione eseguita in sede di sopraluogo, sono risultati funzionanti, sufficienti in tutti i locali, con quadri elettrici posti all'interno del laboratorio, idem per il rimpianto di riscaldamento provvisto di fan coil e alimentato dal pubblico metano.- Il CTU., per quanto visto e considerato che il laboratorio impiega anche operai dipendenti ritiene che gli impianti , se pur datati siano conformi alle norme di sicurezza vigenti.- Il laboratorio nella consistenza descritta ha una SEL./SLC di mq. 539,65.-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00 (P.S1) e 2,95/3,20 (P.T).Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 21 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 174 mq, rendita 664,99 Euro, indirizzo catastale: TERRANUOVA BRACCIOLINI - VIA DELLE VILLE N.84/M, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Via delle Ville, Landini, Vichi, Focardi, Matucci, BM Marchetto Lea snc. , s.s.a.-
  La planimetria del sub. 5 identifica una parte del laboratorio ai piani S1 e P.T. oltre ed il lastrico solare che è terrazza funzionale e di uso dell' l'appartamento del Piano Primo .-
- foglio 21 particella 21 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 358 mq, rendita 1.368,20 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE VILLE N.84/M, piano: S1-T-1,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via delle Ville, s.s.a
La rappresentazione della planimetria catastale include nel sub. 6 anche il magazzino di cui al Corpo B e parte dell'appartamento al P.P. (ex zona relax) e la mansarda al P.2°.- (erroneamente e/o in modo improprio in quanto il sub. 6 comprende la mansarda e la scala che dal piano primo adduce al piano secondo).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2017.


prospetto frontale


prospetto frontale/particolare loc. vendita


interno laboratorio


interno locale vendita al dettaglio pasticceria


interno laboratorio piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono S.GIOVANNI VALDARNO - TERRANUOVA BRACCIOLINI). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

G

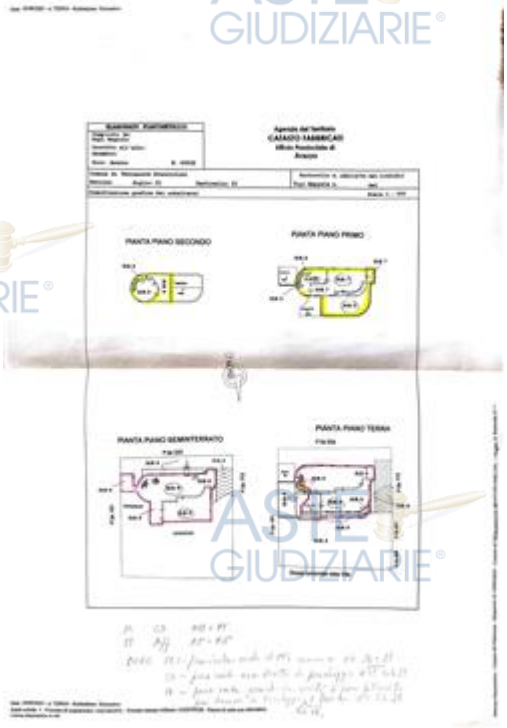
[130.62 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 31891 registrata in data 29/07/2016

CONSISTENZA:

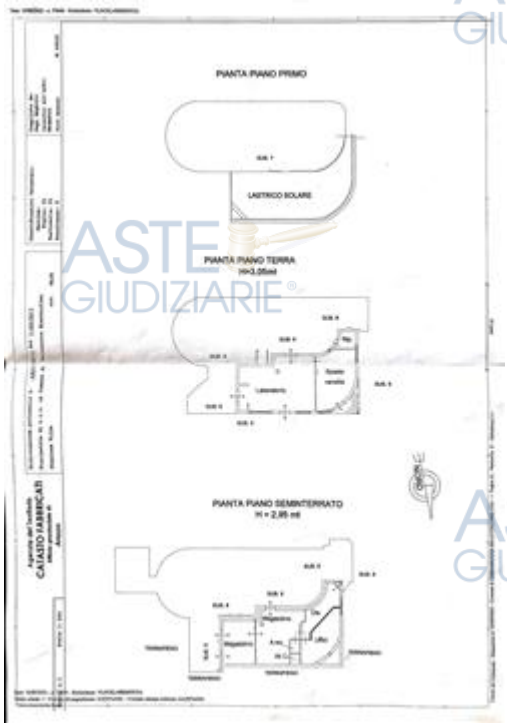
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LABORATORIO PASTICCERIA , ACCESSORI COLLEGATI E SPAZIO VENDITA	539,65	x	100 %	=	539,65
Totale:	**539,65**				**539,65**

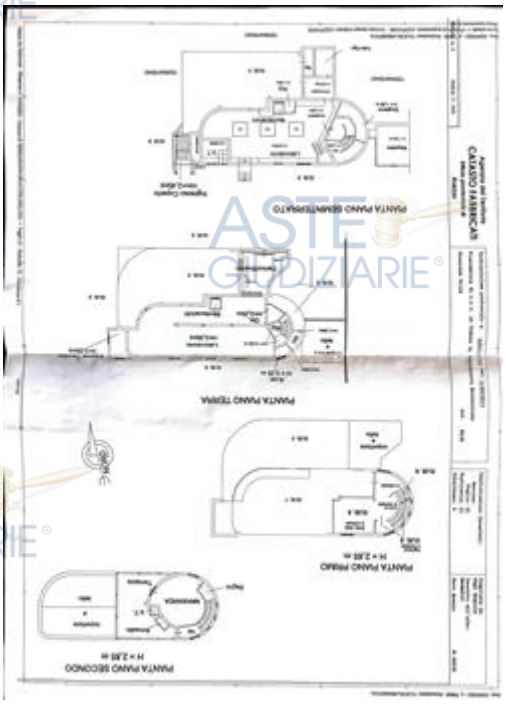


Elaborato planimetrico

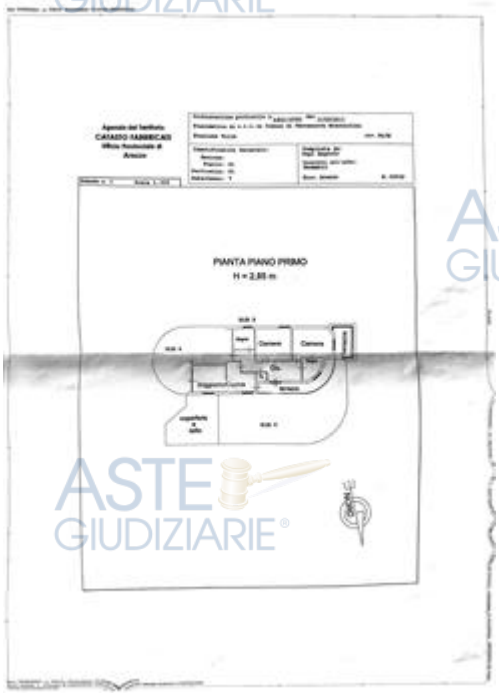


Planimetria sub.5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Planimetria sub.6



Planimetria sub.7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	539,65	x	600,00	=	**323.790,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 323.790,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 323.790,00**

BENI IN TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA DELLE VILLE 84/M, FRAZIONE LE VILLE

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA DELLE VILLE 84/M, frazione LE VILLE, della superficie commerciale di **21,03** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il MAGAZZINO SGOMBERO è esterno al laboratorio, costruito interamente in muratura di blocchi forati connessi a malta di cemento, con copertura di pannelli di lamiera su orditura portante e secondaria di acciaio, non intonaco all'esterno, pavimentato a cemento e provvisto di porta di acciaio.- Vi si accede dal resede posteriore ; contiene i materiali, stampi, vassoi necessari per la conduzione di pasticceria quando deve approntare/predisporre i prodooti finiti per ritrovi e festività.- In aderenza allo stesso vi è stata installata una tettoia sostenuta a pilastri di ferro e copertura di lamiera che copre la cisterna di gasolio; detta tettoia ed è destinata alla rimozione in quanto installata in assenza di titolo autorizzativo.-

Volume Magazzino sgombero: SEL/SLC di mq. 21,03

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,00.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 21 sub. 6 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 384 mq, rendita 1.368,20 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE VILLE 84/M, piano: SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  il locale artigianale destinato a Magazzino è pertinenza del laboratorio, non ha una autonoma rappresentazione , è una porzione della p.lla 21 sub. 6.- La sua consistenza la una SEL. di mq.21,03

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2017.



vista magazzino sul prospetto posteriore



prospetto posteriore/tettoia da demolire





tettoia della prevista demolizione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



magazzino sgombero con adiacente tettoia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono S.GIOVANNI VALDARNO - TERRANUOVA BRACCIOLINI). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

G

[130.62 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 31891 registrata in data 29/07/2016

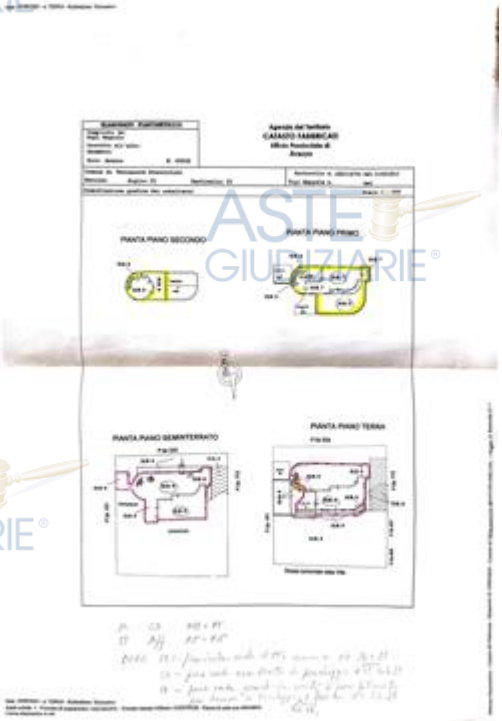
CONSISTENZA:

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

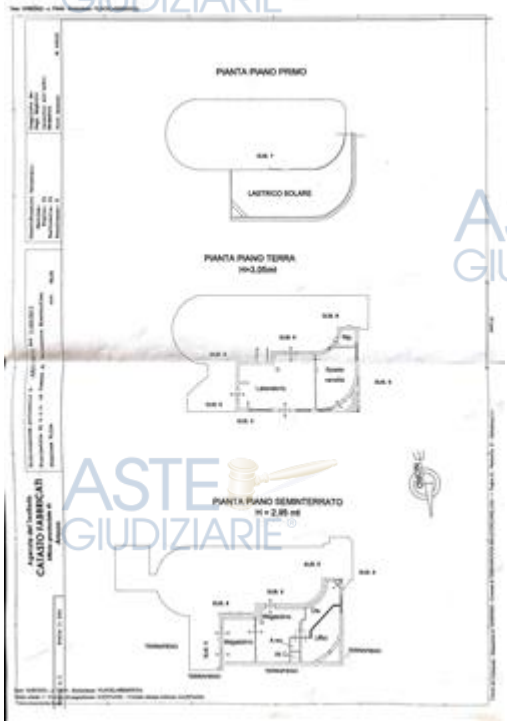
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAGAZZINO/ SGOMBERO ESTERNO AL LABORATORIO	21,03	x	100 %	=	21,03
Totale:	**21,03**				**21,03**

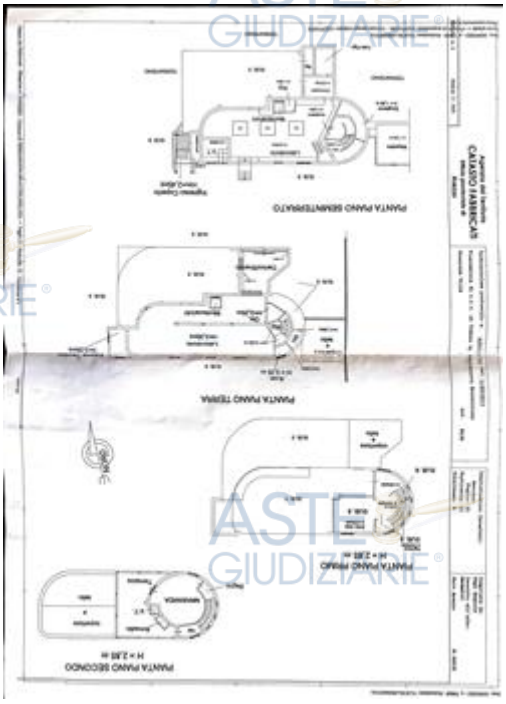
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



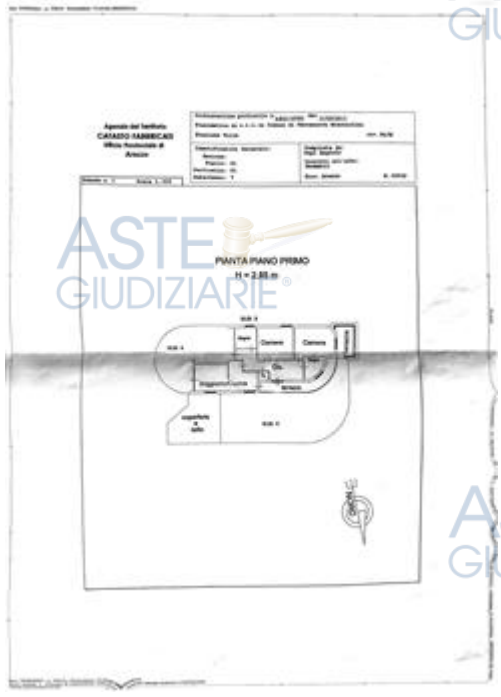
Elaborato planimetrico



Planimetria sub.5



Planimetria sub.6



Planimetria sub.7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21,03	x	500,00	=	**10.515,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.515,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.515,00**

BENI IN TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA DELLE VILLE 84/M, FRAZIONE LE VILLE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA DELLE VILLE 84/M, frazione LE VILLE, della superficie commerciale di **208,91** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, diversamente da come censito al catasto fabbricati comprende:

1.- l'appartamento vero e proprio situato al Piano Primo con le terrazze di cui la più grande è quella che occupa il lastrico solare fronte strada.- L'affaccio è libero su 4 lati.-

L'appartamento, in buono stato di conservazione, dispone di buone finiture: i pavimenti sono pavimentati interamente con piastrelle di gres ceramico, il battiscopa coordinato con i pavimenti stessi, rivestimenti sempre con piastrelle di ceramica sia per la parete della cucina che per i servizi; il Bagno W.c. imponente e di rappresentanza ospita la vasca da bagno , il w.c. , il bidet ed il lavello,; Il 2° servizio igienico ospita una doccia, il water, il bidet ed il lavabo.- Le pareti ei soffitti sono tinteggiati; porte in legno massello, a due corpi, in noce tanganika, tinte biondo chiaro, complete di cerniere, serrature e maniglie Il portone d'accesso è in legno, tamburato e impiallacciate con essenza pregiata di noce tanganika; le finestre ed i finestroni sono in legno pregiato, verniciato al fletting, tinto noce, con cerniere, ferramenta, maniglia e chiusura a 3 punti con vetri termocamera; Esternamente le finestre ed i finestroni dell'appartamento sono provviste e protette da avvolgibili a sporgere in pvc.- Le dimensioni degli ambienti sono notevoli e "ricalcano" la tipologia progettuale dei fabbricati dell'epoca della costruzione: imponenti risultano il sosoggiorno ingresso e la terrazza anteriore che è soprastate il lastrico solare del volume più basso.-

L'impianto elettrico è sottotraccia con prese e punti luce ;è puntualmente ben disposto locale per locale.-

L'impianto di riscaldamento è a termosifone; i caloriferi sono disposti su ogni ambiente; l'acqua calda generata dalla caldaia alimenta sia i caloriferi che i servizi; L'approvvigionamento dell'acqua potabile è garantito dall'allacciamento al pubblico acquedotto.-

L'accesso all'appartamento diparte dalla scala interna che dal civico 84/M del Piano terra adduce al Piano Primo.-

2..- La mansarda, è collegata con l'appartamento dal proseguio della scala che diparte dalla ampia sala del piano primo che ospita l'ingresso ed il soggiorno situato al Piano Primo.- Comprende anche l'attigua terrazza, ed adibita a tenditoio .-

E'articolata su un ampio locale e di un attiguo servizio igienico sanitario, dotato di water, bidet, doccia e lavabo, e da una terrazza coperta a pergola e protetta dall'acqua piovana con pannelli di plexigas opportunamente ancorati.-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il locale dispone di buone finiture, pavimenti interamente con listoni di legno pregiato, tinto noce ,e battiscopa coordinato.- Il pavimento ed il rivestimento del bagno/WC. è realizzato con piastrelle di ceramica .- Il Servizio igienico ostita la doccia, il w.c. , il bidet ed il lavello.- Ie pareti e i soffitti sono tinteggiati; porte in legno massello a due corpi tipo tanganika, tinte noce, complete di cerniere, serrature e maniglie e quella d'accesso realizzata con profili di legno e vetri madras (non trasparenti) ; le finestre ed i finestroni sono in legno pregiato, verniciato al fletting, tinto noce, con cerniere, ferramenta, maniglia e chiusura a 3 punti con vetri termocamera; Esternamente le finestre ed i finestroni della mansarda sono provviste e protette da avvolgibili a sporgere in pvc.-

L'impianto elettrico è sottotraccia, con sufficienti prese e punti luce ben ottimizzati.-

L'impianto di riscaldamento è a termosifone ed è l'alimentato dalla caldaia murale che produce acqua calda anche per i servizi; in sostanza la caldaia murale cui trattasi è la stessa presente nella nicchia, accessibile dalla terrazza , che alimenta il riscaldamento e l'ACS per l'abitazione del Piano Primo.-

Consistenza e calcolo della SLC.

-Appartamento Piano Primo : 144,69x1,00+(7,46+12,41+82,94) terr.x0,25 = mq.170,39+

-Mansarda : 38,87+ 34,51x0,25= .....mq. 38,52+

SOMMANO ..... MQ. 208,91 di SLC.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P.T-P.1-P.2-P-3(mansarda), ha un'altezza interna di 2,85.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 21 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE VILLE N.84/M, piano: PIANO 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  L'appartamento contrariamente a quanto rappresentato al catasto e nelle planimetrie della u.i. include tutto il Piano Primo, compreso i BCNC sub.8 (zona relax al P.P.) attiguo all'appartamento e il sub. 6 (piano mansarda al P.2°) e la terrazza panoramica (realizzata sopra il lastrico solare del sub.5).-

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2017.



terrazza panoramica appartamento piano primo



ingresso/soggiorno appartamento piano primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



stanza da bagno appartamento pino primo



mansarda piano secondo



terrazza panoramica appartamento piano primo



terrazza mansarda piano secondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono S.GIOVANNI VALDARNO - TERRANUOVA BRACCIOLINI). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

G

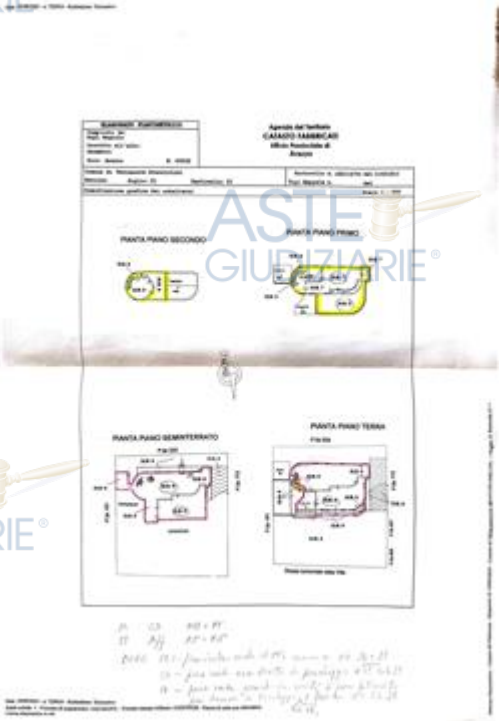
CONSISTENZA:

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

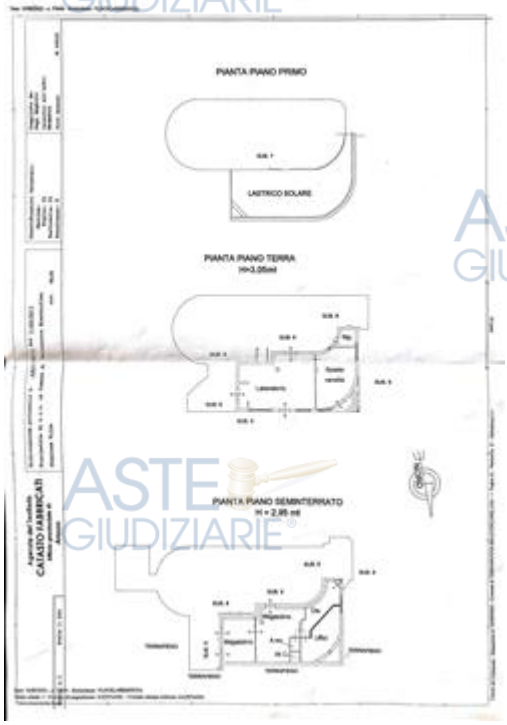
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO E MANSARDA	208,91	x	100 %	=	208,91
Totale:	**208,91**				**208,91**

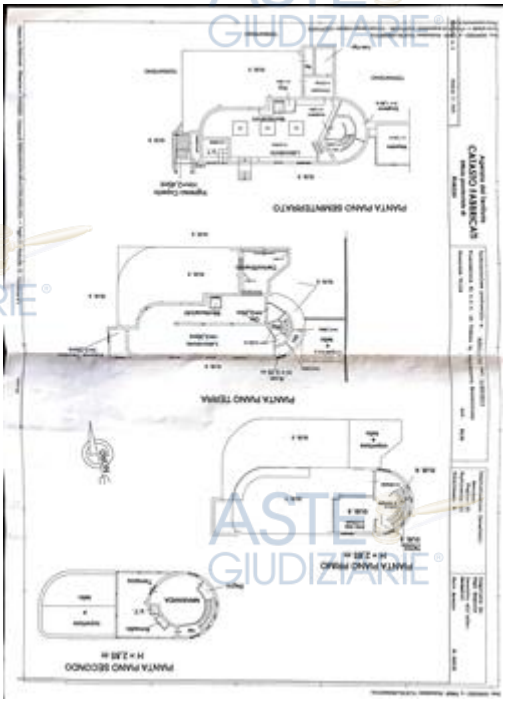
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



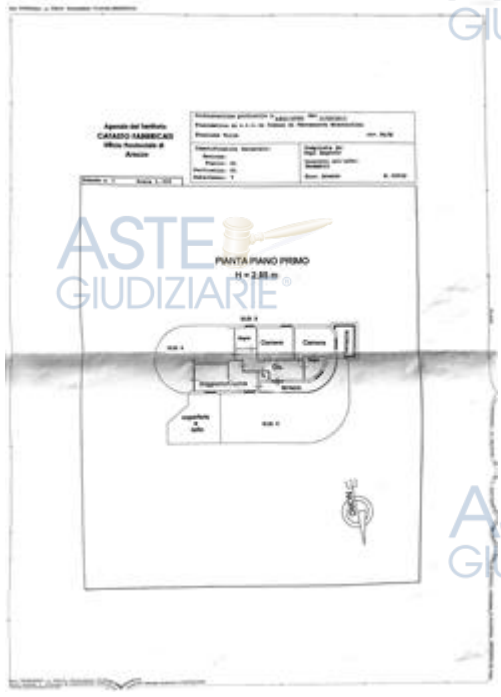
Elaborato planimetrico



Planimetria sub.5



Planimetria sub.6



Planimetria sub.7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	208,91	x	1.000,00	=	**208.910,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 208.910,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 208.910,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

- Procedimento di stima

Si applicherà il procedimento di stima sintetico o diretto, svolto confrontando il bene in oggetto con un insieme di beni simili, contrattati di recente, di prezzo noti, ricadenti nel medesimo segmento di mercato. Tale metodo è una comparazione che pone le caratteristiche tecnico-economiche come paragone, attuabile al verificarsi:

- dell'esistenza, nel Comune di pertinenza e nei Comuni vicini del Valdarno, di fabbricati simili per condizioni intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (attinenti il contesto territoriale e ambientale dell'immobile);
- della conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita per tale fascia di mercato;

Si determinerà il più probabile *valore di mercato* del fabbricato, e specificatamente per:

-Laboratorio al con annessi magazzini Piano Seminterrato;

-Laboratorio al Piano Terra con annessi magazzini e locale adibito alla vendita al dettaglio;

-Magazzino/sgombero con accesso esterno, adiacente ma non collegato al laboratorio;

-Appartamentio al P.Primo e Mansarda al Piano secondo, quest'ultima non direttamente collegata.-

Il tutto considerate in condizioni di ordinarietà, alle quali andranno poi a sommarsi le eventuali *aggiunte o detrazioni* per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si trova al momento della stima.-

- Determinazione del valore di mercato

Il Tecnico Estimatore, conoscitore del mercato immobiliare e delle difficoltà che il settore sta attraversando, qui sotto stabilisce e fissa i parametri estimativi, ottenuti e desunti per comparazione con unità immobiliari,aventi similari caratteristiche e similare consistenza, presenti sulla stessa piazza, di cui è nota la trattazione;

Tali parametri, fatti i confronti, i calcoli e le dovute proporzioni, tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della funzionalità, dello stato di conservazione e vetustà valgono:

- €. 600,00/MQ. la quotazione al mq. della superficie Lorda vendibile (SLP) espressa dal laboratorio sito a Piano Seminterrato (S1)e al Piano Terra (P.T.).-

- €. 500,00/MQ. la quotazione al mq. della superficie Lorda Vendibile (SLP) espressa dal Magazzino/sgombero con accesso esterno dal resede a comune, adiacente ma non collegato al laboratorio;

- €.1.000,00/MQ. la quotazione al mq. della superficie Lorda Vendibile (SLV) espressa dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

appartamento del Piano Primo e dalla Mansarda posta al Piano 2°.

-LA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE, dell'appartamento, e della mansarda del resede esclusivo e degli accessori (sgombero e legnaia) e del locale commerciale, è desunta dal calcolo che segue che è frutto delle misurazione delle superfici reali delle u.i. pignorate, precisando che:

La superficie abitabile, corrisponde alla superficie lorda di pavimento (S.l.p.) dell'appartamento e/o residenza civile, con le murature interne ed esterne (con il computo delle murature esterne fino ad un max. di cm.50 e delle murature divisorie con altre u.i. per ½ del loro spessore);

Idem per la superficie del laboratorio che comprende amche i magazzini e quanto collegato:

Le *superfici accessorie* comprendono le Slp. delle *cantine* ed i locali non collegati con la residenza, i *locali tecnici*, garage e *box;*

Le superfici collegate: quelle collegate direttamente con la residenza quali: verande e mansarde.

Le superfici di ornamento includono:

a.- i terrazzi, i lastrici solari, le logge, il portico;

b.- l'area esterna/ pertinenza scoperta (giardini percorsi ecc.), essendo condominiale alle u.i. esecutate non viene considerata;

La consistenza commerciale del laboratorio e del magazzino/sgombero è pari alla S.L.P., mentre la consistenza dell'appartamento e della mansarda equivale alla somma delle S.L.P. , trattate in base ai rispettivi rapporti mercantili.-

LOTTO UNICO

Si riassumono le superfici (S.l.p.) in mq. della residenza abitativa:

I coefficienti di merito, per il calcolo del **SCV** (superficie commerciale vendibile)

Individuati e ponderati dal C.T.U. sono i seguenti:

Superficie vani abitabili + accessori diretti: coeff. 1,00

Superfici accessorie: -garage, box coeff. 0,50/0,30

-posto auto coperto coeff. 0,50/0,25

-cantina, vani tecnici coeff. 0,50/0,25

- soffitte non abitabili coeff. 0,25/0,15

-Superfici collegate:mansarde coeff. 0,75/0,35

-Sup. ornamento: -Terrazze, balconi, verande, portici coeff. 0,25

-Sup.giardino/area di pertinenza: coeff. 10% fino a 25 mq.;

per l'eccedenza da mq.25 a mq. 244(nel ns. caso x mq.315) il 2%.-

Ciò premesso , le superfici Commerciabili vendibili calcolate sono:

-Per il **laboratorio** (piani S1 e Terra) la SLC. = ……..**539,65** mq.

-Per il **Magazzino/sgombero** (piano Terra) la SLC. =……**21,03** mq.

-Per **app. to Piano 1°:** 144,69x1,00=mq. 144,69

.Terrazze : (7,46+ 12,41)x0,25 = mq. 4.96

.Lastrico solare: 82.94x0,25= mq. 20,73

.**Mansarda P.2°:** 39.87x0.75= mq. 29,90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

.terrazza P.2.: 34,51x0,25= mq. 8,62

S.L.C. =mq. 208,90……..**208,90** mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Terranuova Bracciolini, agenzie: Agenzie immobiliari della zona e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Colleghi e Tecnici professionisti della zona e zone limitrofe

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;
- 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	laboratorio artigianale	539,65	0,00	323.790,00	323.790,00
B	deposito artigianale	21,03	0,00	10.515,00	10.515,00
C	appartamento	208,91	0,00	208.910,00	208.910,00
				543.215,00 €	**543.215,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Ai fini della vendita coattiva il CTU ritiene non comodo e non conveniente frazionare l'immobile in piu' lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 534.465,00**

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: **€. 80.169,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 25.003,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 2,25**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 429.290,00**

data 25/03/2026

il tecnico incaricato
CARLO VALENTINI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009