





TRIBUNALE DI AREZZO





Il sottoscritto Geometra Remo Andreini con studio in Subbiano Via del Chiasso n° 14, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con il numero 688 codice fiscale NDR RME 59D19 L038Z, in data 31 marzo 2023 è stato nominato come esperto per la valutazione degli immobili di cui all'esecuzione in oggetto.



Il giorno 4 aprile 2023, prestava il giuramento di rito sottoscrivendo il “verbale di accettazione dell'incarico”, in merito al quale espone quanto segue.





Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti in Comune di Bibbiena, Frazione Partina e sono costituiti da un appartamento al secondo piano del fabbricato condominiale sito in Via San Francesco n° 6 ed un appezzamento di terreno, a varia coltura, posto poco distante dalla Frazione stessa.



A seguito della comunicazione del custode giudiziario datata 7 luglio 2023, il giorno 20 luglio 2023 effettuava con questi il sopralluogo agli immobili al fine di verificarne la consistenza e le caratteristiche.



In tale data fu possibile visionare solo l'appartamento, in considerazione dell'impossibilità della parte rinvenuta a farci accedere agli altri cespiti; furono così rinviate le operazioni a successiva data da concordare.



Con comunicazione telefonica fu fissato il sopralluogo agli altri cespiti staggiati.



In data 7 settembre 2023 furono completati gli accessi agli immobili, costituenti la massa immobiliare oggetto di esecuzione.

A seguito dei sopralluoghi effettuati e delle verifiche catastali ed urbanistiche, il sottoscritto relaziona quanto appresso.

1.1 Verifica completezza documentazione art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto ha verificato la documentazione in atti constatando che è presente il certificato notarile attestante i risultati delle visure catastali e dei registri ipotecari.

L'appartamento posto in comune di Bibbiena Frazione Partina, Via San Francesco n° 6, è di proprietà dell'esecutata per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo), per averlo acquistato con atto di compravendita in data 6 settembre 1995, registrato ad Arezzo il 26 settembre 1995 al numero 2480 volume 25, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 22 settembre 1995 al numero 8856 di formalità.

Completa la piena proprietà dell'immobile la quota di $\frac{1}{2}$ in capo al fratello dell'esecutata.



Planimetrie ed atto di provenienza

Il sottoscritto ha provveduto a reperire la planimetria catastale (Allegato 2), la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio (Allegato 7) e la copia integrale dei titoli di provenienza all'esecutata (Allegato 8).

1.3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Gli immobili oggetto di pignoramento sono gravati dalle seguenti formalità:

- Iscrizione ipotecaria del 12 ottobre 2010 n° 18084 del Registro Generale e n° 3284 del Registro Particolare dell'importo di € 82.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA a garanzia del finanziamento di un capitale di € 41.000,00 .
- Trascrizione del 25 novembre 2022 n° 20689 del Registro Generale e n° 15419 del Registro Particolare, avente ad oggetto "verbale di pignoramento immobili" a favore di IFIS NPL 2021-1 SPV SRL. -

Per ciascun lotto è stata predisposta una tabella delle formalità pregiudizievoli. (Allegato 11).

1.4 Vincoli ed oneri condominiali



Sul fabbricato non sono stati rilevati vincoli di natura condominiale; l'appartamento non è parte di alcun condominio costituito; il fabbricato è costituito da solo tre appartamenti.

1.5 Diritti demaniali o usi civici

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono soggetti a diritti demaniali o ad usi civici di qualsiasi natura.

1.6 Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente

Non è stata rilevata la presenza di vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente.

Il costo per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e del pignoramento è così determinato:

- Per l'iscrizione ipotecaria del 12 ottobre 2010 n° 18084 del Registro Generale e n° 3284 del Registro Particolare € 35,00.
- Per la trascrizione del 25 novembre 2022 n° 20689 del Registro Generale e n° 15419 del Registro Particolare € 59,00 + € 35,00 + € 200,00 = € 294,00 per ciascun lotto.

Dovendo pertanto procedere alla cancellazione di un'ipoteca per un lotto ed un pignoramento su due lotti il costo totale ammonta a: € 329,00 (Euro trecento ventinove/00) ed € 294,00 (Euro duecentonovanta quattro/00) per il

1.7 Descrizione degli immobili.

Appartamento -

L'immobile oggetto del presente lotto è posto nel Comune di Bibbiena, Frazione Partina, Via San Francesco n° 6 ed è costituito da un appartamento posto a piano secondo con accesso dal vano



scale comune con l'appartamento del piano primo.

Il fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare pignorata, è in aderenza ad altri edifici su due lati, mentre è libero sugli altri due.

Si sviluppa su tre piani fuori terra ed è realizzato in muratura portante di bozze di tufo, intonacata con intonaco bruscolino sul fronte principale e sulla facciata laterale; la parete posteriore è priva di intonaco.

I solai sono in latero-cemento; il solaio di sottotetto è realizzato con travi "Varese" e tavelloni, privo di soletta in calcestruzzo.

La copertura è di tipo a capanna realizzata con travi "Varese", tavelloni e manto in tegolini marsigliesi, privo di coibentazione ed impermeabilizzazione.

Lo sporto di gronda è realizzato con le stesse travi "Varese" che escono a mensola dalla muratura; tra le mensole sono interposti tavelloni e manto in tegolini marsigliesi.

I canali di gronda sono di forma arrotondata; i pluviali sono di forma circolare di PVC.

La porzione di resede comune, dal quale si accede al fabbricato, è lastricata.

Il portone di accesso al vano scale condominiale è in ferro e vetro.

La scala condominiale è rivestita con mattonelle di gres porcellanato ed è protetta nel lato interno da ringhiera di ferro verniciato.

L'appartamento, posto al piano secondo, è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, quattro camere, bagno, veranda e balcone, corredato da soffitta sottotetto con accesso da botola con



scala retrattile collocata sul soffitto del vano scale.

Internamente i pavimenti nella zona giorno sono in mattonelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm. 33 x cm. 33, quelli nella zona notte sono in mattonelle di ceramica in tutti gli ambienti; tutti i pavimenti sono finiti con battiscopa di legno.

Le pareti ed i soffitti dell'appartamento sono finiti con intonaco civile tinteggiato.

Il bagno è pavimentato e rivestito, fino all'altezza di m. 1,80, con mattonelle di ceramica.

È completo dei sanitari tazza, bidet, lavandino, vasca e doccia.

Il balcone e la veranda sono pavimentati con mattonelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm. 15 x cm. 30; il parapetto è realizzato con ringhiera di ferro verniciata.

La veranda è realizzata con struttura in alluminio anodizzato e vetro.

Le porte interne sono di legno tamburato; le finestre ed i finestroni sono di legno con vetri semplici; l'oscuramento è realizzato con tapparelle a tendina impacchettabile; tutte le finestre ed i finestroni sono muniti di controfinestre in alluminio anodizzato e vetro.

Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico completamente sottotraccia e risalenti a qualche decennio fa.

L'impianto di riscaldamento è costituito da fan-coil alimentati a gas metano; la distribuzione dell'impianto avviene dalla soprastante soffitta sottotetto, con tubi a vista che calano dal soffitto.

Per quanto riguarda la fornitura del gas metano, l'appartamento non ha un proprio allaccio alla rete, anche se a piano terra vi è già la



predisposizione.

Per quanto riferito dall'esecutata, l'impianto del riscaldamento è allacciato all'alimentazione di porzione di fabbricato di altra proprietà.

Alla soffitta sottotetto si accede con botola posta sul soffitto del vano scale, munita di scala retrattile.

Il piano la quale è parzialmente calpestabile, non essendoci solaio, ma solo tavellonato posto nella parte inferiore delle travi a vista (costituente il soffitto dell'appartamento).

Sull'estradosso delle travi poggiano delle tavole di legno con funzione di camminamento, consentendo un uso solo parziale della superficie.

L'appartamento si presenta con finiture di modesta qualità e fattura, risalenti all'epoca della sua costruzione, salvo qualche modesto ammodernamento, limitato al rifacimento della pavimentazione nella zona giorno.

Anche se internamente è stato mantenuto un buon grado di conservazione, il fabbricato necessita di radicali interventi di manutenzione sulla copertura, sulle facciate, agli infissi e soprattutto agli impianti che sono notevolmente datati.

La costruzione non ha caratteristiche antisismiche, essendo stata realizzata nei primi anni cinquanta, epoca in cui il Comune di Bibbiena non era classificato tra quelli a rischio sismico.

Per quanto attiene al contenimento dei consumi energetici ed ai requisiti acustici, questi non rispettano le attuali normative, essendo



la costruzione anteriore alla loro normazione.

L'immobile è utilizzato dall'esecutata con la figlia, unitamente ai propri genitori, come risultante dal certificato di "stato di famiglia" rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Bibbiena.

L'appartamento ha un'altezza netta di m. 3,00 (metri tre); una superficie calpestabile di mq. 104 (metri quadrati centoquattro) oltre balcone di mq. 9; una superficie catastale (SUL) di mq. 127 (metri quadrati centoventisette), oltre a soprastante sottotetto non praticabile.

Confina con: Vano scale condominiale; affaccio su Via San Francesco, sub. 8 (sotto), affaccio su resede posteriore (sub. 10), affaccio su particella 311, salvo se altri.

È censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena, in Ditta aggiornata, foglio 31, particella 241, subalterno 9, Via San Francesco n° 6, piani secondo e terzo, categoria A/3, classe terza, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 160 (metri quadrati centosessanta), totale escluse aree scoperte mq. 158 (metri quadrati centocinquantotto), rendita catastale € 335,70.

Le utilità comuni sono censite, al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena, con la particella 241 subalterno 7, costituente il resede antistante l'ingresso ed il vano scale.

La ditta intestataria degli immobili oggetto di pignoramento corrisponde alla proprietà.





1.8 Corrispondenza dei dati.

In merito all'appartamento, i dati catastali indicati nel titolo di pro-





venienza corrispondono a quelli riportati nell'iscrizione ipotecaria, nel pignoramento ed all'attualità.

Si rileva che nell'atto di acquisto le parti comuni sono state descritte ed indicate correttamente; nelle formalità ipotecarie relative all'iscrizione ipotecaria ed al pignoramento non sono state indicate le utilità comuni descritte nel titolo di provenienza, rappresentate nel foglio 31 dalla particella 241 subalterno 7.



1.9 Variazioni di aggiornamento catastale

La planimetria catastale relativa all'appartamento depositata a corredo della denuncia di variazione n° 20087/1992, presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Arezzo, in data 14 gennaio 1992, in atti dal 25 marzo 1998 per "diversa distribuzione delle U.I.U.-attribuzione di resede-classamento", rappresenta univocamente il corrispondente immobile pignorato.

1.10 Strumento urbanistico comunale

L'area su cui sorge il fabbricato è posta all'interno del centro abitato della Frazione di Partina, in zona completamente edificata.

La particella su cui insiste la costruzione ha una superficie complessiva (area coperta e scoperta) di mq. 190 (metri quadrati centonovanta); pertanto essendo la superficie scoperta inferiore a mq. 5.000, non viene prodotto il certificato di destinazione urbanistica.



1.11 Conformità ai Titoli Autorizzativi

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente è stata realizzata una veranda sul balcone, senza alcuna autorizzazione.

Per la sua regolarizzazione, in data 31 luglio 1986 protocollo 11957, fu presentata domanda di condono edilizio al Sindaco del Comune di Bibbiena ai sensi dell'articolo 35 della Legge n° 47 del 28 febbraio 1985, in merito alla quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 522 in data 10 gennaio 1991.

Pertanto l'immobile è regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

1.12 Stato di possesso e limiti all'alienazione.

L'appartamento oggetto di pignoramento è di proprietà dell'esecutata per la quota di ½ (un mezzo) ed è occupato dalla stessa, dalla figlia minore e dai genitori, costituendone la loro residenza.

1.13 Convenzioni matrimoniali



L'esecutata è di stato civile libero come risultante dal certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Bibbiena.

1.14 Occupazione degli immobili

L'appartamento oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutata, dalla figlia minore e dai genitori della medesima.

1.15 Certificazione impianti

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti presenti nell'immobile oggetto di pignoramento, essendo di vecchia realizzazione.

Per quanto descritto sulle caratteristiche di finitura dell'immobile, al paragrafo 1.7, più che adeguamento degli impianti è necessario parlare di rifacimento completo degli stessi per i quali è stimabile il costo di € 5.000,00 per l'impianto elettrico, € 3.000,00 per l'impianto idro-sanitario e € 7.000,00 per l'impianto di riscaldamento.

(quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) su appartamento posto al



piano secondo del fabbricato condominiale sito in Comune di Bibbiena, Frazione Partina Via San Francesco n° 6).

L'appartamento posto a piano secondo, con accesso dal vano scale comune con l'appartamento del piano primo, è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, quattro camere, bagno, veranda e balcone, corredato da soffitta sottotetto con accesso da botola con scala retrattile collocata sul soffitto del vano scale.

Ha un'altezza netta di m. 3,00 (metri tre); una superficie calpestabile di mq. 104 (metri quadrati centoquattro), oltre balcone di mq. 9; una superficie catastale (SUL) di mq. 127 (metri quadrati centoventisette), oltre a soprastante sottotetto non praticabile.

Confina con: Vano scale condominiale; affaccio su Via San Francesco, sub. 8 (sotto), affaccio su resede posteriore (sub. 10), affaccio su particella 311, salvo se altri.

È censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena, in Ditta correttamente intestata, foglio 31, particella 241, subalterno 9, Via San Francesco n° 6, piani secondo e terzo, categoria A/3, classe terza, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 160 (metri quadrati centosessanta), totale escluse aree scoperte mq. 158 (metri quadrati centocinquantotto), rendita catastale € 335,70.

Le utilità comuni sono censite, al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena con la particella 241 subalterno 7 costituente il resede antistante l'ingresso ed il vano scale.



1.17 Servitù

Non sono state riscontrate servitù sugli immobili oggetto della presente procedura.

1.18 Valutazione degli immobili.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono costituiti da un appartamento

La valutazione viene fatta per i singoli lotti in cui è diviso il compendio immobiliare.

Appartamento posto al secondo piano del fabbricato condominiale sito in Comune di Bibbiena, Frazione Partina, Via San Francesco n° 6.

Per la sua valutazione è stata fatta una ricerca di mercato sui prezzi praticati recentemente nella zona per immobili simili.

La Frazione di Partina è di modeste dimensioni e gli scambi commerciali non sono molto frequenti; la popolazione è piuttosto



anziana e non vi sono ricambi generazionali da altre località; gran parte del patrimonio immobiliare passa di generazione in generazione per successione, trovando grosse difficoltà per scambi commerciali.

Tuttavia sono stati trovati tre atti notarili che hanno avuto ad oggetto fabbricati simili posti nelle immediate vicinanze di quello in oggetto.

Nell'atto di compravendita stipulato in data 6 dicembre 2022, è stato compravenduto un fabbricato terra-tetto, per il quale è stato indicato il prezzo di € 40.000,00; tale fabbricato si sviluppa su tre piani: seminterrato, terra e primo con resede posteriore ed è costituito da un'abitazione ed un garage.

Detti immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena al foglio 16, particella 261 subalterno 4, con la superficie catastale di mq. 254 (appartamento) e particella 261 subalterno 2 con la superficie catastale di mq. 26 (garage).

Questo fabbricato, nella sua interezza, è stato venduto al prezzo di € 150,00 a metro quadrato (prezzo determinato sulla base della superficie commerciale ragguagliata, considerando quella del garage al 50%).

Seppur questo fabbricato abbia caratteristiche simili a quello oggetto della procedura per tipologia ed epoca di costruzione, non viene tenuto in considerazione perché, dalle indagini svolte, è risultato che per svariati anni era stato collocato presso agenzie immobiliari che ne avevano curato la vendita ma senza alcun risultato.

Da ultimo la proprietà ha provveduto da sola ad alienare gli immobili,



stracciandone il prezzo, in considerazione dello stato di manutenzione e della sua consistenza che comporterà notevoli costi di ristrutturazione.

Nell'atto di compravendite stipulato in data 4 ottobre 2022, è stato compravenduto un fabbricato terra-tetto, per il quale è stato indicato il prezzo complessivo di € 65.000,00; tale fabbricato si sviluppa su tre piani: terra, primo e secondo, comprendente due appartamenti e due magazzini.

Detti immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena al foglio 16, particella 238 subalterno 4, con la superficie catastale di mq. 106 (appartamento), particella 238 subalterno 6 con la superficie catastale di mq. 58 (magazzino), particella 238 subalterno 3 con la superficie catastale di mq. 113 e particella 238 subalterno 5 con la superficie catastale di mq. 40.

Questo fabbricato è stato venduto al prezzo di € 243,00 a metro quadrato (prezzo determinato sulla base della superficie commerciale ragguagliata, considerando quella dei magazzini al 50%).

Seppur anche questo fabbricato abbia caratteristiche simili a quello oggetto della procedura per tipologia ed epoca di costruzione, non viene tenuto in considerazione perché, dalle indagini svolte, è risultato che anche questo per svariati anni è stato inutilizzato; era stato collocato presso agenzie immobiliari che ne avevano curato la vendita ma senza alcun risultato.

Da ultimo le proprietà hanno provveduto da sole ad alienare gli im-



mobili, stracciandone il prezzo, in considerazione dello stato di manutenzione e della loro consistenza, caratteristiche che ne acutizzano la vendibilità a prezzi equi.

Nell'atto di compravendita stipulato in data 16 febbraio 2023, è stato compravenduto un appartamento al piano primo di un fabbricato residenziale dotato di ascensore, per il quale è stato indicato il prezzo di € 72.000,00.

Detto immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena al foglio 16, particella 404 subalterno 8, con la superficie catastale di mq. 115.

Questo appartamento è stato venduto al prezzo di € 626,00 a metro quadrato, prezzo determinato sulla base della superficie catastale, corrispondente a quella commerciale.

È stata svolta un'indagine presso agenti immobiliari operanti nella, riscontrando che le richieste di chi mette in vendita immobili di questo tipo nella Frazione di Partina e zone limitrofe, va da € 500,00 ad € 700,00, a seconda dell'ampiezza, delle caratteristiche costruttive e di finitura.

Dalle verifiche svolte è risultato che il prezzo praticato per l'immobile comparabile è in linea con le aspettative del mercato.

Questo immobile ha caratteristiche molto simili a quello oggetto della procedura per tipologia, epoca di costruzione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tenuto conto della miglior ubicazione, delle dotazioni impiantistiche, dello stato di manutenzione e conservazione si ritiene che l'immobile



oggetto di perizia abbia un valore inferiore del 30% rispetto al comparabile e pertanto di:

$626,00 - (\text{€ } 626,00 * 30/100) = \text{€ } 438,00/\text{mq.}$ di superficie catastale.

Si è proceduto quindi alla determinazione della superficie catastale virtuale dell'appartamento, secondo i criteri del D.P.R. 23 marzo 1998 n° 138.

Superficie virtuale:

(superficie vani principali)

mq. $124,11 * 1,00 = \text{mq. } 124,11$

(superfici accessorie): balcone

mq. $9,27 * 0,30 = \text{mq. } 2,78$

soffitta (non praticabile)

mq. $120,14 * 0,15 = \text{mq. } 18,02$

mq. **144,91**

La superficie virtuale dell'immobile oggetto di pignoramento, in cifra arrotondata, è pari a **mq. 145** (metri quadrati centoquarantacinque).

Applicando il valore unitario, sopra determinato, alla superficie virtuale dell'immobile (in questo caso corrispondente a quella catastale), si ottiene il valore complessivo pari a:

$\text{€ } 438,00 * \text{mq. } 145 = \text{€ } 63.510,00.$

Trattandosi di una vendita forzata nella quale viene meno la garanzia per vizi, si abbatte del 15% il valore sopra determinato.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è di:

$\text{€ } 63.510,00 - (\text{€ } 63.510 * 15/100) = \text{€ } 53.983,50$

In cifra arrotondata, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di **€ 55.000,00.**





Si precisa che la quota dell'esecutata è di ½ (un mezzo), ed il suo valore è pari a:



$$€ 55.000,00 : 2 = € 27.500,00.$$



Si allega alla presente:

Allegato 1 - Visure catastali.

Allegato 2 - Planimetria catastale a

Allegato 3 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

Allegato 4 - Estratti di mappa catastale.

Allegato 5 - Visure ipotecarie.

Allegato 6 - Titoli Edilizi.

Allegato 7 - Planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio.

Allegato 8 - Atto di compravendita del fabbricato.

Allegato 9 - Atto di compravendita del terreno.

Allegato 10 - Certificati dell'Ufficio di Stato Civile di Bibbiena.

Allegato 11 - Tabella delle trascrizioni ed iscrizioni.

Allegato 12 - Sintesi descrittive degli immobili.

Allegato 13 - Relazioni tecniche per la vendita.

Allegato 14 - Documentazioni fotografiche.

Allegato 15 - Certificato di destinazione urbanistica.

Allegato 16 - Atti di compravendita e foto dei fabbricati comparabili.

Allegato 17 - Attestato di Prestazione Energetica.





Subbiano, 20.10.2023

L'Esperto

(Geom. Remo Andreini)

