

TRIBUNALE DI AREZZO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 200/2022



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 staggiti.



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.

L'appezzamento di terreno posto in Comune di Bibbiena Frazione Partina, è di piena proprietà dell'esecutata per esserle pervenuto:

quanto al foglio 17, particelle 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 161 - 162, con "decreto di trasferimento immobili" emesso dal Tribunale di Arezzo in data 5 dicembre 2001 repertorio 1977, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 dicembre 2001 al numero 14593 di formalità; quanto al foglio 17, particelle 152 - 153



154 - 155 - 156 - 157 - 158, con atto di compravendita in data 27 dicembre 2001, registrato ad Arezzo in data 11 gennaio 2002, al numero 172, Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 gennaio 2002 al numero 568 di formalità.

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 - **LOTTO n° 1.**
- 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. - **LOTTI n° 1 e 2.**

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)** per il LOTTO n° 1 ed **€ 294,00 (Euro duecentonovanta quattro/00)** per il LOTTO n° 2.

1.7 Descrizione degli immobili.

Appartamento - LOTTO n° 1

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.

Terreni - LOTTO n° 2

L'immobile oggetto del presente lotto è posto nel Comune di Bib-



biena, Frazione Partina, ed è costituito da un appezzamento di terreno agricolo a varia coltura della complessiva superficie catastale di mq. 51.600 (metri quadrati cinquantunomilaseicento) ed i complessivi redditi dominicale di € 54,84 ed agrario € 34,45.

Il terreno in oggetto è situato a monte dell'abitato di Partina ed è recintato: parte con paletti di legno e rete elettrosaldata e parte con paletti di legno e rete a maglia sciolta.

La parte più a nord, posta lungo il Torrente Archiano, è pianeggiante e coltivata ad orto, vigneto, qualche olivo ed alberi da frutto; una piccola parte è stata attrezzata per il tempo libero con una piccola piscina gonfiabile circolare, fuori terra.

È presente anche una vasca con dei pesci, avendo a disposizione acqua corrente proveniente dallo scolmatore della centrale elettrica posta più a monte, di altra proprietà.

Vi sono anche una capanna di legno prefabbricata di modeste dimensioni ed una struttura priva di copertura e tamponatura, costituita da colonne e capriate di legno, residuo di una vecchia serra.

Il terreno posto sul fianco della collina è diviso in due porzioni da un fosso; pertanto per visitarlo nella sua interezza occorre salire il pendio da una parte, ridiscendere, e risalire il pendio dall'altra parte.

Salendo lungo il fianco più a nord della collina, il terreno è terrazzato con alberi da frutto (cachi, meli cotogne, ciliegi), non molto curati.

Nella parte più alta dei terrazzamenti è presente un'altra capanna di legno prefabbricata.



Oltre i terrazzamenti, verso la parte più alta della collina, il terreno è destinato a pascolo arborato, ormai bosco, del quale una parte (circa il 50%) è stato tagliato di recente.

Salendo lungo il fianco più a sud della collina, oltre pianeggiante, attualmente incolto, il terreno è di nuovo terrazzato; su uno di questi terrazzamenti è stata realizzata una capanna per rimessa attrezzi (fabbricato foto-identificato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Arezzo).

Tale manufatto è realizzato con pilastri in tubolari metalli e legno, copertura in metallo costituita da tralici e traversi con manto in pannelli di lamiera grecata; perimetralmente è tamponato con bozze di lapillo.

Adiacenti alla struttura di cui sopra, realizzati con materiali incongrui, vi sono delle tettoie, parte tamponate con tavole di legno o con pannelli di lamiera, costituenti riparo per gli animali da cortile, ovini, equini e foraggi.

Al confine sud dell'appezzamento di terreno, lungo la sponda del torrente Archiano, è presente una vecchia passerella pedonale che, attraversando il Torrente stesso, collega le due sponde di proprietà diverse.

L'appezzamento di terreno confina con le particelle 81 - 217 - 215 - 216 - 77 - 64 - 63 - 159 - 160 - 163 - 145 - 212 - 213 - 142, tutte del foglio 17, particelle 19 - 26 del foglio 18, Torrente Archiano, Strada Vicinale di Faeta, salvo se altri.

E' censito al Catasto Terreni del Comune di Bibbiena, in Ditta correttamente intestata, foglio 17, particella 146, con la superficie



catastale di mq. 6.450 (metri quadrati seimilaquattrocentocinquanta), seminativo, classe terza, con i redditi dominicale di € 21,65 ed agrario di € 13,32; foglio 17, particella 147, con la superficie catastale di mq. 340 (metri quadrati trecentoquaranta), pascolo cespugliato, classe prima, con i redditi dominicale di € 0,11 ed agrario di € 0,07; foglio 17, particella 148, con la superficie catastale di mq. 1.430 (metri quadrati millequattrocentotrenta), pascolo arborato, classe prima, con i redditi dominicale di € 0,89 ed agrario di € 0,44; foglio 17, particella 149, con la superficie catastale di mq. 1.890 (metri quadrati milleottocentonovanta), seminativo, classe quarta, con i redditi dominicale di € 1,76 ed agrario di € 1,37; foglio 17, particella 150, con la superficie catastale di mq. 130 (metri quadrati centotrenta), seminativo, classe quarta, con i redditi dominicale di € 0,12 ed agrario di € 0,09; foglio 17, particella 151, con la superficie catastale di mq. 380 (metri quadrati trecentottanta), bosco ceduo, classe quinta, con i redditi dominicale di € 0,10 ed agrario di € 0,12; foglio 17, particella 152, con la superficie catastale di mq. 380 (metri quadrati trecentottanta), pascolo cespugliato, classe seconda, con i redditi dominicale di € 0,08 ed agrario di € 0,06; foglio 17, particella 153, con la superficie catastale di mq. 3.400 (metri quadrati tremilaquattrocento), seminativo arborato, classe quarta, con i redditi dominicale di € 3,16 ed agrario di € 2,46; foglio 17, particella 154, con la superficie catastale di mq. 790 (metri quadrati settecentonovanta), seminativo, classe quarta, con i redditi dominicale di € 0,73 ed agrario di € 0,57; foglio 17, particella 155,



con la superficie catastale di mq. 1.120 (metri quadrati millecentoventi), pascolo arborato, classe prima, con i redditi dominicale di € 0,69 ed agrario di € 0,35; foglio 17, particella 156, con la superficie catastale di mq. 2.060 (metri quadrati duemilasessanta), seminativo, classe terza, con i redditi dominicale di € 6,92 ed agrario di € 4,26; foglio 17, particella 157, con la superficie catastale di mq. 5.910 (metri quadrati cinquemilanovecentodieci), seminativo arborato, classe quinta, con i redditi dominicale di € 2,75 ed agrario di € 2,75; foglio 17, particella 158, con la superficie catastale di mq. 19.860 (metri quadrati diciannovemilaottocentosessanta), pascolo arborato, classe prima, con i redditi dominicale di € 12,31 ed agrario di € 6,15; foglio 17, particella 161, con la superficie catastale di mq. 3.560 (metri quadrati tremilacinquecentosessanta), castagneto da frutto, classe terza, con i redditi dominicale di € 2,76 ed agrario di € 1,84; foglio 17, particella 162, con la superficie catastale di mq. 3.900 (metri quadrati tremilanovecento), pascolo cespugliato, classe seconda, con i redditi dominicale di € 0,81 ed agrario di € 0,60; al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena, in Ditta correttamente intestata, foglio 17, particella 227 subalterno 1, Case Sparse Partina, piano terra, categoria C/2, classe quinta, consistenza mq. 90, rendita € 241,70, rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010.

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.

Per quanto riguarda i terreni, i dati catastali indicati nel titolo di provenienza corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento immobili, ad accezione di quanto appresso descritto.

Sul terreno censito al Catasto Terreni al foglio 17 con la particella 146, vi insiste una capanna per rimessa attrezzi che è stata oggetto di "costruzione foto-identificata" dall'Ufficio Tecnico Erariale di Arezzo, il quale con variazione d'ufficio, l'ha censita al Catasto Fabbricati come: foglio 17, particella 227 subalterno 1, Case Sparse Partina, piano terra, categoria C/2, classe quinta, consistenza mq. 90, con l'annotazione "rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010.

Tale identificazione non è presente nell'atto di acquisto, essendo intervenuta successivamente.

In merito all'appezzamento di terreno, nel verbale di pignoramento immobili sono indicati sia i dati catastali della costruzione foto-identificata sopra descritta (unità negoziale 1 - immobile 16 - foglio 17, particella 227 sub. 1), sia quelli del terreno su cui insiste (unità negoziale 1 - immobile 1 - foglio 17, particella 146).



La pratica relativa all'iscrizione al Catasto Fabbricati dell'immobile foto-identificato è incompleta, mancando sia la sua rappresentazione sulla mappa catastale che la planimetria.

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.

Per quanto riguarda l'immobile foto-identificato, non si è provveduto al completamento della pratica catastale dovendolo demolire in quanto non sanabile urbanisticamente.

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.

In riferimento all'appezzamento di terreno viene prodotto il certificato di destinazione urbanistica, dal quale risulta che l'area è parte in zona "agricola E4" e parte in zona "Parco Fluviale"; le aree boscate sono sottoposte al vincolo paesaggistico.



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 $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ed è occupato dalla stessa, dalla figlia minore e dai genitori, costituendone la loro residenza.

Il terreno oggetto di pignoramento è di piena proprietà dell'esecutata, la quale lo gestisce come imprenditrice dell' Azienda Agricola individuale.

Non risulta alcuna scrittura tra l'esecutata e l'omonima Azienda Agricola gestrice.

L'esecutata è titolare dell'omonima Azienda Agricola, con sede in Bibbiena Frazione Partina Via San Francesco.

La ditta di cui sopra risulta iscritta presso la C.C.I.A.A. delle province di Arezzo - Siena dal 14 luglio 2000.

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.

Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno è utilizzato dall'esecutata, quale imprenditrice agricola, con la qualifica di "piccolo imprenditore", per l'allevamento di animali, attualmente da cortile, ovini ed equini.

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.

1.16 Suddivisione in lotti

Gli immobili oggetto della presente procedura, per una più facile commerciabilità, possono costituire lotti separati, in considerazione del fatto che ogni porzione ha una propria identità e funzionalità.

Vengono pertanto costituiti due lotti, che di seguito si descrivono.

LOTTO n° 1 (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.

LOTTO n° 2 (appezzamento di terreno agricolo a varia coltura,



ASTE GIUDIZIARIE.it

della complessiva superficie catastale di mq. 51.600 (metri quadrati cinquantunomilaseicento) ed i complessivi redditi dominicale di € 54,84 ed agrario € 34,45, posto nel Comune di Bibbiena, Frazione Partina.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Confina con le particelle 81 - 217 - 215 - 216 - 77 - 64 - 63 - 159 - 160 - 163 - 145 - 212 - 213 - 142, tutte del foglio 17, particelle 19 - 26 del foglio 18, Torrente Archiano, Strada Vicinale di Faeta, salvo se altri.

ASTE GIUDIZIARIE.it

E' censito al Catasto Terreni del Comune di Bibbiena, in Ditta correttamente intestata, foglio 17, particella 146, con la superficie catastale di mq. 6.450 (metri quadrati seimilaquattrocentocinquanta), seminativo, classe terza, con i redditi dominicale di € 21,65 ed agrario di € 13,32; foglio 17, particella 147, con la superficie catastale di mq. 340 (metri quadrati trecentoquaranta), pascolo cespugliato, classe prima, con i redditi dominicale di € 0,11 ed agrario di € 0,07; foglio 17, particella 148, con la superficie catastale di mq. 1.430 (metri quadrati millequattrocentotrenta), pascolo arborato, classe prima, con i redditi dominicale di € 0,89 ed agrario di € 0,44; foglio 17, particella 149, con la superficie catastale di mq. 1.890 (metri quadrati milleottocentonovanta), seminativo, classe quarta, con i redditi dominicale di € 1,76 ed agrario di € 1,37; foglio 17, particella 150, con la superficie catastale di mq. 130 (metri quadrati centotrenta), seminativo, classe quarta, con i redditi dominicale di € 0,12 ed agrario di € 0,09; foglio 17, particella 151,

ASTE GIUDIZIARIE.it



con la superficie catastale di mq. 380 (metri quadrati trecentottanta), bosco ceduo, classe quinta, con i redditi dominicale di € 0,10 ed agrario di € 0,12; foglio 17, particella 152, con la superficie catastale di mq. 380 (metri quadrati trecentottanta), pascolo cespugliato, classe seconda, con i redditi dominicale di € 0,08 ed agrario di € 0,06; foglio 17, particella 153, con la superficie catastale di mq. 3.400 (metri quadrati tremilaquattrocento), seminativo arborato, classe quarta, con i redditi dominicale di € 3,16 ed agrario di € 2,46; foglio 17, particella 154, con la superficie catastale di mq. 790 (metri quadrati settecentonovanta), seminativo, classe quarta, con i redditi dominicale di € 0,73 ed agrario di € 0,57; foglio 17, particella 155, con la superficie catastale di mq. 1.120 (metri quadrati millecentoventi), pascolo arborato, classe prima, con i redditi dominicale di € 0,69 ed agrario di € 0,35; foglio 17, particella 156, con la superficie catastale di mq. 2.060 (metri quadrati duemilasessanta), seminativo, classe terza, con i redditi dominicale di € 6,92 ed agrario di € 4,26; foglio 17, particella 157, con la superficie catastale di mq. 5.910 (metri quadrati cinquemilanovecentodieci), seminativo arborato, classe quinta, con i redditi dominicale di € 2,75 ed agrario di € 2,75; foglio 17, particella 158, con la superficie catastale di mq. 19.860 (metri quadrati diciannovemilaottocentosessanta), pascolo arborato, classe prima, con i redditi dominicale di € 12,31 ed agrario di € 6,15; foglio 17, particella 161, con la superficie catastale di mq. 3.560 (metri quadrati tremilacinquecentosessanta), castagneto da frutto, classe terza,



con i redditi dominicale di € 2,76 ed agrario di € 1,84; foglio 17, particella 162, con la superficie catastale di mq. 3.900 (metri quadrati tremilanovecento), pascolo cespugliato, classe seconda, con i redditi dominicale di € 0,81 ed agrario di € 0,60; al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena, in Ditta correttamente intestata, foglio 17, particella 227 subalterno 1, Case Sparse Partina, piano terra, categoria C/2, classe quinta, consistenza mq. 90, rendita € 241,70, rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010.

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 e da un appezzamento di terreno.

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

LOTTO n° 1

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 = mq. 124,11
(superfici accessorie):	balcone	mq. 9,27 * 0,30 = mq. 2,78
	soffitta (non praticabile)	mq. 120,14 * 0,15 = 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:

$$€ 55.000,00 : 2 = € 27.500,00.$$

In considerazione del fatto che il presente lotto è esecutato solo per ½ (un mezzo), è stato verificato che la porzione complementare è libera da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed è tutt'oggi di proprietà dello stesso soggetto che l'aveva acquistata unitamente all'esecutata.

LOTTO n° 2

Appezamento di terreno agricolo posto in Comune di Bibbiena
Frazione Partina.

Per la sua valutazione si fa riferimento ai valori agricoli medi (VAM), pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, ai quali si applicheranno dei correttivi in funzione delle peculiarità dei terreni in oggetto.

L'appezzamento di terreno è costituito dalle seguenti qualità colturali: mq. 11.320 seminativo; mq. 9.310 di seminativo arborato; mq. 4.620 di pascolo cespugliato; mq. 22.410 di pascolo arborato; mq. 380 di bosco alto; mq. 3.560 di castagneto da frutto, per una superficie totale di mq. 51.600.

La porzione con qualità colturale seminativo e seminativo arborato è posta nella parte pianeggiante, lungo la sponda sinistra del Torrente Archiano, di facile accesso con qualunque mezzo, anche se il fondo stradale è sterrato.

Nella tabella dei "valori agricoli medi" per tale qualità viene indicato il valore di € 6.000,00 ad ettaro, pari ad € 0,60 a metro quadrato; tale



valore è basso rispetto alle caratteristiche del terreno in oggetto, per il quale è più aderente un valore di € 1,20 a metro quadrato.

La restante porzione dell'appezzamento di terreno, è pascolo arborato per la quasi totalità, salvo piccole aree di pascolo cespugliato e castagneto da frutto.

Recentemente, gran parte delle piante è stata tagliata.

Considerata la vicinanza all'abitato di Partina ed il facile accesso, si ritiene che il valore del terreno con la qualità pascolo, indicato nella tabella di cui sopra, debba essere incrementato del 50%, e pertanto un valore ad ettaro di: $€ 2.600,00 * 1,5 = € 3.900,00$, pari ad € 0,39 a metro quadrato.

Il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno costituente l'intero lotto è:

$(mq. 20.630 * € 1,20/mq.) + (m. 30.970 * € 0,39/mq.) = € 36.834,30$.

A tale valore dovranno essere sottratte le spese per la rimozione del fabbricato foto-identificato, delle altre costruzioni di legno presenti sul terreno e della piccola piscina.

Si stima che i costi per la demolizione e lo smaltimento dei manufatti sia di € 7.000,00 (euro settemila).

Il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno oggetto del presente lotto è:

$€ 36.834,30 - € 7.000,00 = € 29.834,30$ che in cifra arrotondata sarà pari ad € 30.000,00 (Euro trentamila/00).

A completamento della presente perizia si riepilogano i valori complessivi determinati per i vari lotti:



LOTTO n° 1 (appartamento particella 241 subalterno 9) € 55.000,00

LOTTO n° 2 (appezzamento di terreno) € 30.000,00

Poiché l'immobile costituente il lotto n° 1 è di proprietà dell'esecutata per la quota di ½ (un mezzo), il valore di quanto oggetto di pignoramento è così riepilogato:

LOTTO n° 1 (appartamento particella 241 subalterno 9) € 27.500,00

LOTTO n° 2 (appezzamento di terreno) € 30.000,00

Si allega alla presente:

Allegato 1 - Visure catastali.

Allegato 2 - Planimetria catastale attuale.

Allegato 3 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

Allegato 4 - Estratti di mappa catastale.

Allegato 5 - Visure ipotecarie.

Allegato 6 - Titoli Edilizi.

Allegato 7 - Planimetrie allegare 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Subbiano, 20.10.2023

L'Esperto
(Geom. Remo Andreini)

