# TRIBUNALE DI RIMINI

# Procedimento per sovraindebitamento
## .....

N. Gen. Rep. **195/19**

**Gestore della crisi** [redacted]

**ELABORATO PERITALE**
**LOTTO 2**

*Tecnico incaricato: Dott. Roberto Venturini*

[redacted]

**Beni in Chiusi Della Verna (Arezzo) Località La Storca 58**
**Lotto 002**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A.** Piena proprietà per la quota di 250/1000 di edificio unifamiliare con scoperto pertinenziale e circa 3,38 ettari di bosco sito in Chiusi Della Verna (Arezzo), frazione La Storca, Località La Storca 58. Il fondo oggetto di stima si compone di un unico corpo accessibile da strada privata che ha accesso dalla strada vicinale, come indicato nella mappa catastale.
La superficie abitativa al piano terra, di circa 90 mq lordi, è composta da cucina-soggiorno-pranzo, tre camere (una inferiore a 9 mq), bagno e corridoio, con due accessori contigui a nord e a sud del corpo principale adibiti a ripostiglio di circa 20 mq e garage di circa 18 mq, con portico ingresso e soffitta abusivamente resa accessibile da scala fissa, scoperto pertinenziale non dichiarato in catasto e circa 3,4 ettari di bosco.
Identificato in catasto:

- Fabbricati: foglio 8 mappale 5 categoria A/3, classe 2, superficie catastale Totale 106 mq, Totale escluse aree scoperte 101 mq, vani 4,5, posto al piano T, - rendita: € 267,27.
  Coerenze: corpo mapp 17, 6, salvo diversi e come in fatto
- Terreni: foglio 8 mappale 5 qualità Ente urbano, superficie catastale 0.29.00.
- Terreni: foglio 8 mappale 6 qualità bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 2.58.50, - reddito agrario: € 4,01, - reddito dominicale: € 9,35.
  Coerenze: strada vicinale Mandrioli, corpo particelle 99, 17, 5, 7, 23, 22,93 salvo diversi e come in fatto.
- Terreni: foglio 8 mappale 99 qualità bosco ceduo, classe 4, superficie catastale 0.80.00, - reddito agrario: € 1,24, - reddito dominicale: € 2,89.
  Coerenze: strada Mandrioli, corpo particelle 6, 36, 134 salvo diversi e come in fatto

Le visure aggiornate, l'estratto di mappa e la planimetria catastale sono allegate al numero 2.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

| | |
|---|---|
| Caratteristiche zona: | periferica (Zona Omi: Extraurbana; codice OMI R2), a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti. |
| Caratteristiche zone limitrofe: | i principali centri limitrofi sono Badia Prataglia; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco delle Foreste Casentinesi nel cui territorio ricade il compendio immobiliare oggetto della presente relazione. |

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da proprietari in qualità di proprietario del bene.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Costituzione di fondo patrimoniale derivante da atto notarile pubblico a favore di ..... per la quota di 1/8; ..... per la quota di 1/8 contro ..... per la quota di 1/4 a firma di notar [redacted] in data 04/06/2002 rep. 30186, trascritto a Arezzo in data 11/06/2002 Rp 7270, Rg 10584 - grava l'u.i. foglio 8 mapp 5 e il terreno foglio 8 mappale 6.

Al quadro D si legge quanto segue: "*Le parti hanno convenuto che i beni potranno essere alienati, ipotecati o vincolati col solo consenso di entrambi i coniugi, senza bisogno di autorizzazione giudiziale, salvo quanto disposto dalla legge in caso di presenza di minori. l'amministrazione ordinaria e straordinaria dei detti beni spetterà ad entrambi i coniugi*".

Annotato il 25/6/2010 Rp 1992, Rg 11870 per inefficacia parziale con atto giudiziario del 12/5/2010 del Tribunale di Bologna rep. 141/2010.

Al quadro D dell'Annotazione si legge quanto segue: "*Il Tribunale di Bologna dichiara inefficace nei confronti del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dalla Agenzia delle Entrate l'atto di costituzione di fondo patrimoniale e rogito notaio* [redacted] *di Rimini, annotato in data 27 giugno 2002 a margine dell'atto di matrimonio, annotazione eseguita in favore dello stato esente da ogni imposta e tassa*".

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata derivante da atto giudiziario a favore di Massa dei creditori della procedura di liquidazione contro ..... a firma di Tribunale di Rimini in data 15/12/2022 ai nn. 41/2022, trascritto a Arezzo in data 24/01/2023 ai nn. Rp 949, Rg 1191 - Nel procedimento iscritto al n. R.G. 22-1/2022 promosso ex art. 268 C.C. con ricorso depositato in data 29-11-2022 da ....., il Tribunale ordinario di Rimini sezione civile, con sentenza n. 41/2022, pronunciata in data 15.12.2022, depositata il 21.12.2022, visto l'art. 270 C Ci (Decreto Legislativo del 12.01.2019 n.14), ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione controllata del patrimonio di ..... nominando Giudice Delegato la dr. [redacted] e liquidatore il dr. [redacted], gestore della crisi nominato dall'occ, incaricato di procedere alla trascrizione della presente sentenza.

*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:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario**

*4.2.1. Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da atto esattoriale a favore di [redacted]**, contro .....,** a firma di [redacted] in data 05/03/2007 ai nn. 20505/2007, iscritto a Arezzo in data 29/03/2007 ai nn. Pr 1376, Rg 6815

.....

importo ipoteca: € 327.379,78
importo capitale: € 163.689,89
Domicilio ipotecario eletto presso [redacted] - direzione generale e sede legale cors.
Grava la quota di 1/4 in capo a ..... sui beni censiti al Catasto Fabbricati Foglio 8 mapp 5 e Catasto Terreni Foglio 8 mapp. 6 e 99.
Iscrizione legale (Attiva) derivante da atto esattoriale a favore di [redacted], **contro .....,** a firma di [redacted] in data 20/07/2010 ai nn. 1664/2010, iscritto a Arezzo in data 05/08/2010 ai nn. Rp 2667, Rg 14910
importo ipoteca: € 7.018.512,76
importo capitale: € 3.509.256,38
Domicilio ipotecario eletto presso [redacted]
Grava la quota di 1/4 in capo a ..... sui beni censiti al Catasto Fabbricati Foglio 8 mapp 5 e Catasto terreni Foglio 8 mapp. 6 e 99.

*4.2.2. Pignoramenti:* ***Nessuna***

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

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

I costi per diritti, imposte e onorari per la cancellazione delle formalità sopra indicate non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.
Gli elenchi sintetici delle formalità di ..... e ....., aggiornati al 13/9/24 sono allegati al numero 3.

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

**Edificio principale**

**Piano terra**: le dimensioni del fabbricato principale risultano comprese nelle tolleranze edilizie; presenza di tre alzate per accesso al portico ingresso non indicate nel progetto; maggiore spessore delle pareti perimetrali (nel progetto indicate in 30 cm, rilevate circa cm 41); la porta di accesso all'abitazione è stata realizzata nella parete nord del portico/ingresso e non in quella frontale; demolizione o non realizzazione della parete divisoria tra la sala e il locale rimessa attrezzi con relativo aumento della superficie destinata all'abitazione; trasformazione della porta per accesso alla rimessa attrezzi in finestra (posta sul fronte dell'edificio); lieve traslazione verso nord del camino; realizzazione di scala in legno, nel vano cucina-pranzo-soggiorno, per accesso al piano primo mediante formazione di apertura nel solaio munita di infisso orizzontale in legno tamburato (botola) della dimensione di 0,76 x 1,92; traslazione di circa 45 cm della finestra ex rimessa attrezzi verso ovest; traslazione delle tre finestre poste sul retro edificio verso sud (minimo 20 cm, massimo 30 cm); trasformazione del vano denominato cucina in una camera doppia e aumento di superficie a discapito del corridoio mediante diversa distribuzione dei divisori interno non portanti; lievi modifiche (traslazioni) anche ai restanti divisori della zona notte.

**Primo piano**: è stata resa accessibile la superficie del primo piano (sottotetto) mediante scala fissa in legno; realizzazione di quattro finestre nella parte alta del

primo piano sulle pareti laterali dell'edificio; formazione di ripostiglio sul lato nord e piccolo vano per contornare la botola relativa alla scala di accesso al primo piano con pareti portanti in laterizio; si riscontrano maggiori altezze sia nella parte bassa sia nella parte alta del primo piano così rilevate:
- altezza minima letta graficamente nell'elaborato circa 35 cm, altezza minima rilevata sotto travetto in c.a. precompresso circa 71 cm;
- altezza massima letta graficamente nell'elaborato circa 180 cm, altezza massima rilevata sotto travetto in c.a. precompresso circa 219 cm;
L'aumento in altezza descritto comporta un aumento della volumetria netta di circa 36,60 metri cubi; l'aumento in termini di superfici è di 26,05 mq.
Si evidenziano inoltre piccole difformità nell'indicazione grafica-altimetrica del terreno circostante all'edificio.

**Accessori**

L'accessorio posto a nord (sgombero) è stato ampliato e traslato verso ovest generando un aumento di superficie e un diverso posizionamento: la superficie di progetto era pari a 19,60 mq mentre la superficie rilevata risulta 23,71 mq, per un incremento di 4,11 mq; si ha inoltre un aumento delle altezze: la minima di progetto era di 190 cm mentre l'altezza media rilevata è di 245 cm; l'altezza massima era prevista in 246 cm mentre quella rilevata all'attualità è 340 cm circa.
L'accessorio posto a sud (garage) ha rispettato il posizionamento ma risulta lievemente ampliato; le misure previste erano 3,20 x 6,0 metri mentre risulta essere stato realizzato con un ampliamento di 23 cm sul fronte e di cm 24 sul fianco (m. 3,43 x m 6,24); la superficie di progetto era pari a 19,20 mq mentre la superficie rilevata risulta 21,40 metri per una maggiore superficie di 2,20 mq. Le altezze sono state aumentate risultando come segue: altezza minima da 190 cm di progetto a 2,47 cm di medie e l'altezza massima da 246 cm a 352 cm.
Le aperture previste erano una sul fronte per ogni manufatto; in fase di realizzazione per lo sgombero lato nord è stata fatta la porta sul piccolo lato sud, una finestra sul lato ovest e due finestre sul lato nord; per il garage è stata mantenuta la porta sul fronte con due alzate per accedervi, due finestre sul lato sud e una finestra sul lato nord.
Modalità e costi di regolarizzazione non sono prevedibili e andranno verificati presso l'Ufficio Tecnico comunale anche alla luce dei vincoli derivanti dalla posizione dell'immobile nel territorio assoggettato alle normative del Parco delle Foreste Casentinesi nel cui ambito ricade. Ai fini della stima si assumerà pertanto la sola consistenza legittimata.

*4.3.2. Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Catasto Terreni: la perimetrazione e la dimensione dell'edificio risultano conformi a quelle rappresentate nella mappa in visura; non è stata verificata la posizione rispetto ai confini catastali in quanto necessita di operazioni di riconfinamento che esorbitano l'incarico conferito.
Catasto Fabbricati: mancata rappresentazione del primo piano in quanto accessibile da scala in legno fissa con sovrastante infisso orizzontale in legno tamburato posto a livello del solaio superiore; minime difformità nella distribuzione dei divisori interni (traslazione) e maggiore spessore del muro perimetrale; mancata rappresentazione di finestra nella cucina posta sulla parete adiacente al ripostiglio lato nord; non sono indicate le altezze nel portico, nel ripostiglio lato nord e nel garage; l'orientamento è riferito alla piccola planimetria ubicativa e non al fabbricato.

Qualora si procedesse ad eseguire una variazione catastale, il garage dovrebbe assumere un proprio numero subalterno e non può essere rappresentato con l'abitazione; inoltre la corte deve essere abbinata all'abitazione per contribuire al calcolo della nuova rendita catastale. Per la regolarizzazione catastale è necessaria la redazione e presentazione di due Docfa ed elaborato planimetrico, per un costo prevedibile di 1.200,00 Euro per onorari e € 100,00 per diritti catastali, oltre iva e oneri di legge.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
### 6.1 Attuali proprietari:
....., ....., ....., ..... ciascuno per la quota di 1/4 proprietari dal 23/04/1998 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro in data 12/04/2000 ai nn. 70/12, trascritto a Arezzo in data 01/06/2000 Art. 5926.

### 6.2 Precedenti proprietari:
..... quanto alle particelle 5 e 6 da potere Beneficio Parrocchiale di Sant'Andrea a Corezzo proprietario da data antecedente il ventennio al 23/04/1998 in forza di atto di compravendita a firma di notar [redacted] in data 27/11/1966 ai nn. 29353/7159, trascritto ad Arezzo in data 13/12/1966 ai nn. 7774/2402.

..... quanto alla particella 99 proprietario da data antecedente il ventennio al 23/04/1998 in forza di atto di compravendita a firma di notar [redacted] in data 01/08/1990 ai nn. 5288, trascritto a Arezzo in data 03/08/1990 Art. 7947.

Gli atti di acquisto del 1966 e del 1990 sono allegati al numero 4.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:
**P.E. n. 536** per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione intestata a ....., Licenza edilizia presentata in data 22/01/1975 - rilasciata in data 26/02/1975 - n. prot. non indicato. Agibilità rilasciata in data 26/02/1977, pratica n. 536.
Nella comunicazione dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Arezzo del 10/6/1975, prot. 2645, ricevuto dal Comune di Chiusi della Verna del 12/6/1975 prot. 1910, si prescrive che "Il fabbricato dovrà essere ubicato sulla particella 5 del foglio 8, ove effettivamente si trova, e non sulla particella 6 dello stesso foglio dove invece è indicata nella documentazione progettuale.
**P.E. n. 793** per lavori di ampliamento (costruzione di porticato) di fabbricato di civile abitazione intestata a ....., Concessione edilizia presentata in data 8/12/1978 n. 5102 - rilasciata in data 23/06/1979 - n. prot. non indicato.
**P.E. n. 3391** per lavori di costruzione di recinzione e regimazione acque superficiali intestata a ....., Richiesta autorizzazione presentata in data 9/8/1997 n. 6363, seguita da richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Chiusi della Verna del 21/10/1997 prot. 8283. La documentazione richiesta non è presente nella pratica edilizia e non risulta rilasciata l'autorizzazione.

**P.E. n. 4628** per lavori di manutenzione straordinaria della copertura del fabbricato di civile abitazione e ripristino di muretti in pietra ad arredo giardino intestata a ....., Richiesta autorizzazione presentata in data 28/4/2004 n. 4628, rilasciata il 5/8/2004 senza numero di protocollo. Fine lavori depositata l'11/4/2007 prot. 2020.

Descrizione **quota di 1/4 di edificio unifamiliare con scoperto pertinenziale e circa 3,38 ettari di bosco** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 250/1000 di edificio unifamiliare con scoperto pertinenziale e circa 3,38 ettari di bosco sito in Chiusi Della Verna (Arezzo), frazione La Storca, Località La Storca 58. Il fondo oggetto di stima si compone di un unico corpo accessibile da strada privata che ha accesso dalla strada vicinale, come indicato nella mappa catastale.
L'edificio è stato costruito nel 1975.
**Destinazione urbanistica:**
Nel Piano Strutturale approvato con delibera di C.C. n. 64 del 29.11.2004, Piano Operativo L.R. 65/2014 Art. 224, approvata con delibera di C.C. n. 2 del 27/02/2016, Tavola 2.1, circa l'immobile risultano le seguenti destinazioni: Area boscata, Viabilità, Percorsi storici, Zona Api, Zona D1. L'immobile ricade in parte nel perimetro dell'U.T.O.E. (Unità Territoriali Omogenee Elementari).
Pericolosità geologica: G.2 Media, G.3 Elevata, G. 4 Molto Elevata.
Pericolosità idraulica: I.1 Bassa.
Il Certificato di destinazione urbanistica (CDU) è allegato al numero 5.
Il CDU Il documento non riporta i vincoli gravanti sul bene immobile oggetto della presente certificazione urbanistica; si avverte pertanto che i vincoli di seguito elencati, tratti dalla Carta dei vincoli sovraordinati disponibile nel sito Internet del Comune, non sono da ritenersi esaustivi: Terreni sottoposti a vincolo idrogeologico; Area protetta tipo B, C, D; SIR86 Foreste di Camaldoli e Badia Prataglia, Codice Natura 2000: IT5180018. Area Boscata. Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi Monte Falterona e Campigna.
Nella Variante n. 5 al Regolamento Urbanistico Piano Operativo L.R. 65/2014 Art. 228 c.1 approvato con Deliberazione n. 2 del 27/2/2016 l'immobile oggetto di stima ricade in Zone API – Aree di protezione degli insediamenti Art. 76 NTA (parte), perimetro UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari) (parte), percorsi storici (parte), Sistema Ambientale Aree Bosco/Vegetazione ripariale (parte).

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|---|---|---|---|
| superficie abitativa al PT | Sup. lorda | 89,43 | 1,00 | 89,43 |
| portico | Sup. lorda | 23,03 | 0,60 | 13,82 |
| ripostiglio | Sup. lorda | 19,60 | 0,50 | 9,80 |
| garage | Sup. lorda | 19,20 | 0,50 | 9,60 |
| scoperto pertinenziale | Sup. lorda | 151,26 | 0,10 | 15,13 |
| scoperto pertinenziale | Sup. lorda | 2.597,48 | 0,02 | 51,95 |
| | **Totale** | | | **34.039,72** |
| boschi mapp 6 e 99 | Sup. reale lorda | 33.850,00 | 1,00 | 33.850,00 |

Criteri di calcolo della superficie: quanto all'edificio, le superfici esposte nella tabella sopra includono solo la consistenza legittimata dai titoli edilizi esistenti mentre non sono stati considerati gli ampliamenti abusivi; per lo scoperto della particella 5 e per le superfici a bosco (particelle 6 e 99) si è adottata la consistenza catastale assunta

senza alcun controllo dell'effettiva corrispondenza degli allineamenti catastali allo stato di fatto.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---|---|
| *Strutture verticali*: | dal certificato di collaudo risulta che l'edificio è stato realizzato in muratura esterna perimetrale di petra viva di fiume, di circa 40 cm, legata con malta di cemento, con muro centrale di spina e altri muri interni portanti in laterizi forati di cm 26. |
| *Travi*: | materiale: legno. |
| *Copertura*: | tipologia: a due falde in travetti, tavelloni e copertura in tegole portoghesi con gronda aggettante. Isolamento della copertura, rifatta con P.E. n. 4628, rilasciata il 5/8/2004, mediante realizzazione di massetto in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata Φ 8 maglia 20x20 e sovrastante pannello isolante. |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---|---|
| *Manto di copertura*: | materiale: tegole portoghesi. |
| *Infissi esterni*: | tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti. |
| *Infissi interni*: | tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti. |
| *Pareti esterne*: | materiale: muratura di mattoni pietrame. |
| *Pavim. Esterna*: | materiale: mattonelle di granigliato, condizioni: sufficienti. |
| *Pavim. Interna*: | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti. |

Impianti:

| | |
|---|---|
| *Elettrico*: | tipologia: sottotraccia, conformità: non a norma. |
| *Idrico*: | tipologia: sottotraccia, alimentazione: da fonte su terreno in proprietà. |
| *Termico*: | alimentazione: predisposizione per alimentazione da bombolone non presente; attualmente composto da caminetto e stufe elettriche. |

La documentazione fotografica è allegata al numero 1; mobili e arredi ivi rappresentati non sono oggetto di vendita.

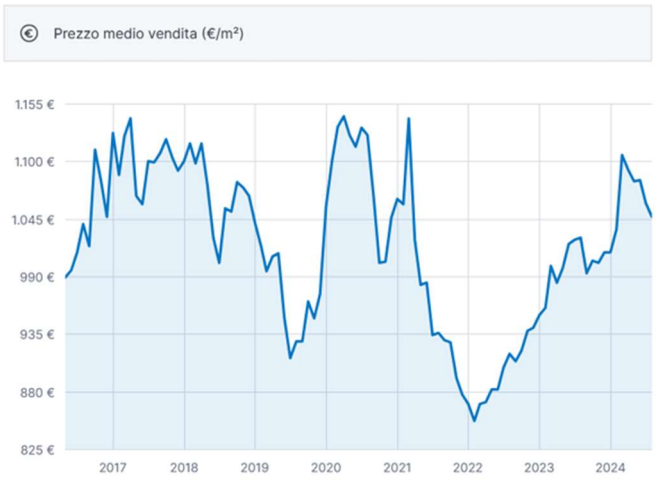
---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

*Analisi del segmento di mercato*: l'immobile oggetto di stima è ubicato in località La Storca, situata nell'ambito di un vasto territorio boscoso parte del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi; il centro urbano più vicino, Badia Prataglia, dista circa due chilometri mentre il centro del comune capoluogo oltre 15; l'Omi definisce la zona Extraurbana (codice Omi R2). Nella zona sono presenti radi edifici per lo più ad uso abitativo e per la maggior parte prossimi alla Strada Provinciale o concentrati in piccoli nuclei rurali dei quali i più prossimi all'immobile oggetto di stima sono la frazione Val della Meta e la frazione Corezzo. Nei pressi dell'immobile oggetto di

stima si trova una segheria, distante circa 150 metri dall'edificio al quale si accede da strada privata che ha accesso dalla strada vicinale, come indicato nella mappa catastale.
L'immobile oggetto di stima ha destinazione residenziale unifamiliare. La tipologia immobiliare è quella degli edifici di tipo economico di proprietà esclusiva della tipologia edilizia anni Settanta.
L'immobile è di piccole dimensioni e la domanda di riferimento è quella delle unità abitative ad uso casa vacanze, di tipo economico (categoria catastale A/3), nell'ambito della forma di mercato caratteristica dell'usato (concorrenza monopolistica).




Su base annua (agosto 2023 - agosto 2024, ultimo disponibile) il mercato si trova in fase di espansione, registrando un progresso delle quotazioni per la piazza di Chiusi della Verna del 1,95 per cento; nell'ultimo semestre (marzo - agosto 2024) il mercato è in regressione , segnando una diminuzione dei valori del 5,33 per cento (Fonte: dati Immobiliare.it).
*Criterio di stima:* Sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nella zona secondo le fonti sotto riportate.
L'indagine condotta nell'archivio valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate periodo settembre 2019 - maggio 2024 (ultimo disponibile), ha preso in esame l'ampio territorio a est e a ovest della Strada Provinciale Val di Corezzo (v. immagine sotto), ove sono emerse 8 compravendite per un totale di 12 unità immobiliari.

Si tratta di edifici o, più sovente, di porzioni di edifici, di categoria economica (A/3) o popolare (A/4), in taluni casi isolati ma nella generalità dei casi facenti parte di piccole frazioni nel territorio boschivo/rurale.
I valori di compravendita, attualizzati sulla base dell'indice Istat e dell'indice mercantile (i.m.), sono esposti nella tabella che segue

| data | categc | mq | € totali | €/mq | Istat | ind | € aggiornato | €/mq attual. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| gen-21 | A/4 | 102 | 52.500,00 € | 514,71 € | 1,167 | 0,984023 | 60.288,60 € | 591,06 € |
| lug-21 | A/4 | 255 | 60.000,00 € | 235,29 € | 1,153 | 1,120985 | 77.549,74 € | 304,12 € |
| dic-21 | A/3 | 80 | 30.000,00 € | 375,00 € | 1,131 | 1,193843 | 40.507,08 € | 506,34 € |
| gen-22 | A/4 | 182 | 30.400,00 € | 167,03 € | 1,115 | 1,206221 | 40.886,07 € | 224,65 € |
| mar-22 | A/4 | 89 | 20.000,00 € | 224,72 € | 1,093 | 1,206221 | 26.368,00 € | 296,27 € |
| mag-23 | A/3 | 114 | 55.000,00 € | 482,46 € | 1,013 | 1,049098 | 58.450,51 € | 512,72 € |
| gen-24 | A/3 | 80 | 60.000,00 € | 750,00 € | 1,007 | 1,033564 | 62.447,92 € | 780,60 € |
| mar-24 | A/3 | 104 | 38.000,00 € | 365,38 € | 1,006 | 0,946655 | 36.188,71 € | 347,97 € |

L'esame dei valori di compravendita rivela una sostanziale omogeneità in quanto gli importi dei contratti sono sempre largamente inferiori a centomila Euro e, dedotti gli estremi, compresi tra circa 40.000,00 e circa 60.000,00 Euro. Le consistenze degli immobili compravenduti sono parimenti simili essendo nella generalità compresi tra 80 e 114 metri quadrati.
Le unità immobiliari di categoria A/3 spuntano un prezzo medio di 522,74 Euro al metro quadrato contro i 326,58 Euro al metro quadrato degli immobili di categoria A/4.
Il prezzo medio di tutti le otto compravendite è pari a 400,28 Euro al metro quadrato.
Analizzando il valore degli immobili compravenduti considerando le dimensioni più prossime al bene oggetto di stima (dora in poi *subject*), quelle comprese tra 80 e 104 al metro quadrato, si ottiene un valore medio di 435,61 Euro al metro quadrato.
Gli importi unitari sopra indicati trovano riscontro nelle offerte immobiliari presenti sul portale Immobiliare.it circa nella medesima zona esplorata nell'indagine presso l'Agenzia delle Entrate.
Escludendo gli immobili oggetto di recente ristrutturazione, si trovano offerti in vendita tre edifici e precisamente una villa unifamiliare sita il località La Storca a circa 1.400 metri di distanza dal *subject* e offerta a 550,00 Euro al metro quadrato e due abitazioni da ristrutturare in località Frassineta poste in vendita rispettivamente a 450,00 e 408,00 Euro al metro quadrato.
La presenza di molteplici difformità edilizie e l'incertezza circa la possibilità e i costi di un'eventuale regolarizzazione dovuta ai vincoli urbanistici che gravano l'immobile, costituisce un importante penalizzazione dell'appetibilità mercantile, unitamente alle condizioni generali che comportano interventi manutentivi e la mancanza di regolarità dell'impiantistica tra le quali l'assenza di un impianto termico surrogato dal caminetto e da apparecchi elettrici.
Alla luce dell'indagine svolta e tenuto conto degli elementi di merito e di demerito dell'immobile, si assumerà per la stima l'importo di 420,00 Euro al metro quadrato.
Per la superficie a bosco, verificato che sul mercato immobiliare il mercato degli opifici è pressoché inesistente essendo le offerte in tutto il comune di Chiusi della Verna limitate ad un solo cespite in vendita in una procedura di asta giudiziale, si ritiene che le destinazioni urbanistiche diverse da quella boschiva non costituiscano all'attualità un motivo di merito apprezzabile sul piano mercantile; la stima sarà pertanto condotta sulla base dell'attuale destinazione boschiva assumendo il valore agricolo medio pari a € 0,40 al metro quadrato.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Arezzo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Chiusi della Verna, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Archivio

Valori Immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, Immobiliare.it, Omi, Borsino Immobiliare.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. quota di 1/4 di edificio unifamiliare con scoperto pertinenziale e circa 3,38 ettari di bosco

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---|---|---|---|
| superficie abitativa al PT | 89,43 | € 420,00 | € 37.560,60 |
| portico | 13,82 | € 420,00 | € 5.804,40 |
| ripostiglio | 9,80 | € 420,00 | € 4.116,00 |
| garage | 9,60 | € 420,00 | € 4.032,00 |
| scoperto pertinenziale | 15,13 | € 420,00 | € 6.354,60 |
| scoperto pertinenziale | 51,95 | € 420,00 | € 21.819,00 |
| boschi mapp 6 e 99 | 33.850,00 | € 0,40 | € 13.540,00 |
| | **34.039,72** | | **€ 93.226,60** |

- Valore corpo: **€ 93.226,60**
- Valore complessivo diritto e quota di 1/4: **€ 23.306,65**

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **quota di 1/4 di edificio unifamiliare con scoperto pertinenziale e circa 3,38 ettari di bosco** | | € 93.226,60 | **€ 23.306,65** |

### 8.4. Conclusioni

Si conclude un valore di stima della quota di ¼ di € 23.306,65.

Relazione lotto 002 creata in data 16/10/2024
Codice documento: C118-00-000000-002

La presente relazione si compone di pagine 13 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
3. documentazione ipotecaria
4. copia atto di provenienza
5. CDU

.....

*"DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTT.46 E 47 DEL DPR 28 DICEMBRE 2000 N.445 E SUCCESSIVE MODIFICHE.*

Il sottoscritto consulente tecnico, consapevole delle sanzioni penali previste all'art.76 del DPR 28 dicembre 2000 n.445 in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verità. Dichiara altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 della D.Lgs 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa."

Dr. agr. Roberto Venturini