



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

175/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ALDO BOSELLI

CF:BSLLDA69L22A3900

con studio in AREZZO (AR) VIA LUCA PACIOLI 56

telefono: 0575352507

email: aldo.boselli@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a CASTIGLION FIORENTINO VIA ADUA 168-170 - STRADA REGIONALE UMBRO-CASENTINESE 232-236, della superficie commerciale di **381,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio sottoposto a pignoramento è formato da un'unità immobiliare ad uso laboratorio unitamente ad alcune aree pertinenziali scoperte.

I predetti immobili si collocano in prossimità dell'abitato del Comune di Castiglion Fiorentino, e sono facilmente raggiungibili da ogni direzione transitando sia dalla Via Umbro Casentinese, sia da Via Adua.

La porzione di fabbricato catastalmente identificata dalla particella 271 subalterno 6 graffata con la particella 313 subalterno 6 , è un immobile di medie - grandi dimensioni, che si sviluppa su un unico livello fuori terra.

La destinazione è quella di laboratorio commerciale (categoria C/3).

L'immobile è attualmente occupato dal proprietario ed è adibito ad attività di vendita al dettaglio di olio di oliva e di altri prodotti alimentari stagionali.

Come meglio si evince dall'elaborato grafico di riferimento e dal corredo fotografico, la porzione immobiliare fa parte di un più ampio edificio di vecchia epoca di costruzione distribuito su due livelli fuori terra, ampliato nella prima metà degli anni settanta, ed oggetto di successivi interventi di miglioramento/adeguamento interno nella seconda metà degli anni ottanta.

La consistenza originaria è stata modificata nell'anno 2014 per effetto di accordi divisionali tra i due comproprietari, con conseguente realizzazione di interventi preposti a configurare due distinte ed autonome unità immobiliari.

La porzione di edificio più antica è quella che affaccia in direzione della Via Umbro Casentinese, e come meglio si evince dal corredo fotografico di riferimento, la struttura verticale è formata da muratura di pietrame a faccia a vista.

La parte più recente è quella che affaccia in direzione di Via Adua, ed è contraddistinta da struttura intelaiata in cemento armato con tamponamenti in laterizio.

Le facciate su tale fronte sono anche intonacate e tinteggiate e si trovano in discreto condizioni di manutenzione generale con problematiche di degrado concentrate nella parte inferiore in prossimità del marciapiede.

L'accesso ai vari ambienti interni del laboratorio avviene sia dai civici n.ri 232/d, 232/b e 236 lungo la Via Umbro Casentinese, sia dal civico n. 170 lungo Via Adua.

All'interno sono presenti cinque ambienti principali adibiti a laboratorio, oltre a due uffici, un disimpegno che immette in un vano scala dal quale si accede all'appartamento del piano primo (non pignorato) nonché da due bagni, uno dei quali dotato di antibagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 314,00 ed altezze

interne che variano da un minimo di ml. 3,20 fino ad un massimo di ml. 3,90 (ciò dipende dalla presenza del controsoffitto in alcuni ambienti).

Rispetto alla consistenza originaria riportata nell'ultima planimetria catastale, è al momento escluso un disimpegno di mq. 5,00 circa, che è stato inglobato nella consistenza dalla cucina pertinenziale dell'adiacente unità abitativa non pignorata (particella 271 sub.8) posta al piano terra.

Completa la consistenza un resede esclusivo parzialmente inghiaiato, contraddistinto da un consistenza pari a mq. 120,00 accessibile direttamente dalla Via Umbro Casentinese.

A poche decine di metri di distanza è presente un'ampia area scoperta, in parte sistemata con ghiaia, formata dalla particella 313 subalterno 5 e dalla particella 487.

La predetta area contraddistinta da un'estensione pari a circa mq. 870,00 si presta per essere utilizzata per il parcheggio di veicoli, essendo per altro dotata di due distinti accessi carrabili, sia dalla parte della Via Umbro Casentinese, sia dalla parte di Via Adua.

L'area è delimitata perimetralmente da recinzioni in cemento.

Lo stato manutentivo generale del laboratorio può considerarsi sostanzialmente buono ancorchè vi sia la necessità di intraprendere dei normali interventi manutentivi di carattere generale, tenuto conto dell'evidente vetustà delle strutture e delle finiture.

Le pareti esterne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, e si trovano in normale stato manutentivo generale

Alcuni interventi di divisione in cartongesso attuati in concomitanza della ristrutturazione interna del 2014 (chiusura di porte e di finestre) con cui è stata ridefinita la consistenza originaria in due distinte unità immobiliari sono ancora parzialmente da rifinire.

Le finiture e rifiniture interne rientrano nell'ordinarietà, sono abbastanza datate e sono di tipo minimale, compatibilmente con la natura/destinazione dell'immobile.

La pavimentazione è costituita prevalentemente da piastrelle in graniglia e da piastrelle in monocottura, con rivestimento ceramico delle pareti in corrispondenza dei bagni e dell'antibagno.

Gli infissi interni come quelli esterni sono sia in metallo con specchiatura in vetro.

Alcune aperture di accesso lungo la facciata in direzione della Via Umbro Casentinese e di Via Adua, sono prive di serramento, ma sono comunque dotate di pannello/bandone scorrevole di chiusura in metallo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale.

Tali impianti sono al momento collegati con le utenze domestiche dell'appartamento posto al piano primo non oggetto di pignoramento.

L'impianto di riscaldamento, sebbene sia ancora presente il generatore, risulta dismesso da molti anni e non è più funzionante.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per maggiori dettagli, si rimanda **agli allegati 01 e 02 della perizia** (corredo fotografico ed elaborato grafico dimostrativo delle consistenze).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala Accesso plurimo dall'esterno. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 271 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 340 mq, rendita 1.685,72 Euro, indirizzo catastale: Via Adua n.168, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Graffata ed unita con la particella 313 subalterno 6

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2014.

A.1 altro terreno, composto da area urbana.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 313 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 750 mq, indirizzo catastale: Via Adua, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.2 altro terreno, composto da terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 487 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 120, deduzione B31, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,09 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Resede eventualmente utilizzabile come parcheggio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	381,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	17,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.142,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.820,70
Data di conclusione della relazione:	10/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il compendio immobiliare è occupato dal debitore che esegua la propria attività di impresa.

Non essendo un immobile destinato alla residenza, e ove il Giudice lo ritenesse necessario, andrebbe calcolata l'indennità di occupazione determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per maggiori dettagli sui gravami pregiudizievoli elencati al punto 4.2, si rimanda all'allegato

06 della perizia.

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/10/2013 a firma di Notaio Giuseppe De Stefano ai nn. 62.223/15.385 di repertorio, iscritta il 09/10/2013 a Arezzo ai nn. 1.611 di particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 270.000,00.

Importo capitale: Euro 135.000,00.

L'iscrizione ipotecaria si riferisce al laboratorio identificato al foglio 44 particella 271 subalterno 6 graffata ed unita alla particella 313 subalterno 6, all'area urbana identificata al foglio 44 particella 313 subalterno 5, e al terreno identificato al foglio 44 particella 487

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 22/05/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo ai nn. 907/2020 di repertorio, trascritta il 25/06/2020 ai nn. 5.482 di particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Nella nota di trascrizione sono indicati il laboratorio identificato al foglio 44 particella 271 subalterno 6 graffata ed unita alla particella 313 subalterno 6, all'area urbana identificata al foglio 44 particella 313 subalterno 5, e al terreno identificato al foglio 44 particella 487

pignoramento, stipulata il 17/09/2024 a firma di Unep c/o Tribunale di Arezzo ai nn. 3142 di repertorio, trascritta il 29/10/2024 a Arezzo ai nn. 14.091 di particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

Nella nota di trascrizione sono indicati il laboratorio identificato al foglio 44 particella 271 subalterno 6 graffata ed unita alla particella 313 subalterno 6, all'area urbana identificata al foglio 44 particella 313 subalterno 5, e al terreno identificato al foglio 44 particella 487

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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:

ATTI CON CUI SI E' FORMALIZZATA LA PROPRIETA' DEL DEBITORE.

Il Sig. *** DATO OSCURATO *** è divenuto pieno proprietario in virtù di **atto di divisione 04 Ottobre 2013** a rogito del Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 62.222 - raccolta 15.384) trascritto presso i registri di pubblicità immobiliare di Arezzo in data 09 Ottobre 2013 al numero 9.685 di particolare.

Nello specifico al Sig. *** DATO OSCURATO *** veniva assegnato il lotto 1 così formato:

unità immobiliare in Comune di Castiglion Fiorentino, facente parte di fabbricato avente accesso sia dalla Via Umbro-Casentinese sia dalla Via Adua e più precisamente, locale commerciale posto al piano terra di più ampio edificio, suddiviso in più vani con accessori, integrato da area di pertinenza e di ulteriore zona di terreno esterna.

I suddetti beni risuonavano così censiti ed identificati:

- 1) Laboratorio, censito al catasto fabbricati di Castiglion Fiorentino, foglio 44, particella 271 subalterno 6 graffiata ed unita con la particella 313 subalterno 6.
- 2) Area urbana, censita al catasto fabbricati di Castiglion Fiorentino, foglio 44, particella 313 subalterno 5.
- 3) Terreno, censito al catasto terreni di Castiglion Fiorentino, foglio 44, particella 487.

Patti e condizioni - Entro un'anno dalla stipula, dovevano essere relizzate le opere necessarie a formalizzare la divisione fisica degli immobili assegnati, previo rilascio delle necessarie autorizzazioni edilizie.

Il Sig. *** DATO OSCURATO *** non poteva più utilizzare il pozzo artesiano insistente sulla proprietà assegnata al Sig. *** DATO OSCURATO ***.

Le parti convenivano altresì alla realizzazione a propria cura e spese di nuovi accessi carrabili ove mancanti, onde consentire l'accesso indipendente alle due distinte porzioni assegnate.

Veniva dato atto della sussistenza del diritto di passo gravante su area di proprietà di terzi (particella 316).

- Il terreno di cui al foglio 44 particella 487 era pervenuto ai Sigg.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** in virtù di **atto di compravendita del 29 Dicembre 2005** a rogito del Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 52.892 - raccolta 8.864), registrato ad Arezzo in data 24 Gennaio 2006 al numero 479 - volume 15, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Febbraio 2006 al numero 2.191 di particolare.

- Il fabbricato originario da cui derivarebbero le unità immobiliari oggetto dell'atto di divisione del 04/10/2013, era stato acquistato dal Sig. *** DATO OSCURATO *** in virtù di **atto di compravendita del 31 Dicembre 1971** a rogito del Notaio Maurizio Ermini (repertorio 1.948 - raccolta 1.080), registrato a Cortona in data 19 Gennaio 1972 al numero 60, volume 129, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29 Gennaio 1972 al numero 875 di particolare.

Segue **atto di compravendita multiplo del 17 Ottobre 1990** a rogito del Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 6.972 - raccolta 678) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Novembre 1990 al numero 10.506 di particolare.

Il Sig. *** DATO OSCURATO *** , riservandosi l'usufrutto vendeva a trasferiva ai due figli *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , la nuda proprietà delle porzioni di fabbricato ad uso negozio poste a piano terra con accesso sia dalla Via Umbro Casentine, sia da Via Adua, censite al catasto fabbricati di cui al foglio 44, particella 271 subalterno 5, nonché foglio 44,

particella 313 subalterni 1, 2 e 3.

Segue **decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Arezzo in data 05 Agosto 2005** con repertorio 336, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 12 Agosto 2005 al numero 10.556 di particolare.

In virtù del decreto di Traferimento il Sig. *** DATO OSCURATO *** acquistava l'intero diritto di usufrutto che apparteneva al Sig. *** DATO OSCURATO ***.

Segue **atto di cessione di usufrutto del 05 Ottobre 2005** a rogito del Notaio Giuseppe De Stefano (reperitorio 52.103 - raccolta 8.607) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 12 Ottobre 2005 al numero 12.279 di particolare.

Con tale atto il Sig. *** DATO OSCURATO *** vendeva e trasferiva al Sig. *** DATO OSCURATO *** la quota di 1/2 del diritto di usufrutto relativa a varie porzioni immobiliari ubicate in Comune di Castiglion Fiorentino, censite al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 44, particella 271 subalterno5, nonché particella 313 subalterno 1, 2 e 3.

Per maggiori dettagli ed approfondimenti si rimanda all'allegato 05 della perizia intitolato " Titoli di provenienza".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CRONOSTORIA EDILIZIA DEL COMPENDIO.

Il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento è di antica epoca di costruzione (ante 01 Settembre 1967).

La ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Castiglion Fiorentino, hanno evidenziato i seguenti titoli edilizi:

1) PRATICA EDILIZIA DEL 31 MAGGIO 1975 - INTESTATA A * DATO OSCURATO *****

Si tratta di istanza edilizia finalizzata ad ottenere titolo per interventi di ampliamento del fabbricato originario nei limiti del 20% dell'esistente, da asseverare all'attività commerciale di vendita di prodotti agricolo (vino ed olio).

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo formalizzandosi con il rilascio della Licenza Edilizia n. 107 del 08 Ottobre 1975.

Segue Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Castiglion Fiorentino in data 11 Novembre 1976.

2) PRATICA EDILIZIA N. 3164/89 DEL 03 MARZO 1989 - INTESTATA A * DATO OSCURATO *****

Si tratta di istanza edilizia finalizzata ad interventi di ristrutturazione interna a i locali del piano terra, con modifica di alcune tramezzature, realizzazione di scala in legno, modifica di alcune aperture esterne e adeguamento/realizzazione di nuovi impianti tecnologici.

Gli interventi erano volti anche alla realizzazione di un nuovo appartamento al piano primo.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo formalizzandosi con il rilascio della Concessione Edilizia n. 142 del 29 Maggio 1989.

3) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ DEL 10 SETTEMBRE 2001 PROTOCOLLO 16.051 -

INTESTATA A * DATO OSCURATO *****

L'istanza presentata ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 52/1999 era finalizzata ad interventi pertinenziali, consistenti nell'installazione di un insegna luminosa di esercizio da posizionare sopra alla vetrina d'ingresso dell'attività.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è stato emesso alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Castiglion Fiorentino.

**4) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ DEL 24 GENNAIO 2002 PROTOCOLLO 1167 -
INTESTATA A *** DATO OSCURATO *****

L'istanza presentata ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 52/1999 era finalizzata ad interventi di manutenzione straordinaria consistenti in opere interne per realizzazione di piccolo locale da adibire al confezionamento di formaggio.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è stato emesso alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Castiglion Fiorentino.

**5) COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA DEL 05 NOVEMBRE 2013
PROTOCOLLO 21.255 - INTESTATA A *** DATO OSCURATO *****

Si tratta di una denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005 per interventi di manutenzione straordinaria da attuare nei locali commerciali ubicati a piano terra.

Nello specifico, era prevista la realizzazione di nuove tramezzature interne per una diversa conformazione dei locali, nonché il tamponamento di una finestra.

A seguito di contestazioni da parte del Comune di Castiglion Fiorentino in ordine alla costituzione di nuove unità immobiliari conseguenti alle opere interne, la pratica verrà archiviata parzialmente, lasciando attivo solo l'intervento interno che prevedeva la realizzazione di un magazzino senza incidere sull'aumento del numero delle unità immobiliari, nonché il tamponamento della finestra.

**6) SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ DEL 09 MAGGIO 2014
PROTOCOLLO 8865/2014 - INTESTATA A *** DATO OSCURATO *****

Gli interventi oggetto di SCIA di cui alla L.R. 65/2014 si riferiscono ad opere interne di divisione e di ristrutturazione relative ai fondi commerciali a piano terra.

L'originario immobile veniva suddiviso in tre distinte unità immobiliari a servizio delle distinte attività commerciali dei richiedenti.

Trattandosi di una SCIA sottoscritta da tecnico abilitato, non è stato emesso alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Castiglion Fiorentino.

**7) SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ DEL 31 MARZO 2015
PROTOCOLLO 6026/2015 - INTESTATA A *** DATO OSCURATO *****

L'intervento oggetto di SCIA di cui alla L.R. 65/2014, consiste nella realizzazione di due nuovi passi carrabili larghi circa ml. 4,00 ciascuno, di cui, uno in corrispondenza di Via Adua, e uno in corrispondenza della Strada Regionale n. 71 Umbro-Casentinese.

I nuovi accessi, stando a quanto evidenziato negli elaborati grafici, ricadono in corrispondenza dell'odierna area urbana censita al foglio 44 e identificata dalla particella 313 subalterno 5.

Per l'accesso in corrispondenza della Strada Regionale la proprietà ha richiesto ed ottenuto il Nulla Osta n. 193112 del 29/10/2014 .

Trattandosi di una SCIA sottoscritta da tecnico abilitato, non è stato emesso nessun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Castiglion Fiorentino.

PER MAGGIORI DETTAGLI SI RIMANDA AGLI ALLEGATI 04-1 E 04-2 DELLA PERIZIA.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 16 Aprile 2024,.
Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nel vigente strumento urbanistico le particelle intessate ricadono nel seguente ambito:

PARTICELLA 271-313-487 DEL FOGLIO 44

Ambito : U5, Tessuti misti residenziali (art. 59)

Ambiti: Mobilità locale

Interventi: T5 - Disciplina di intervento di tipo 5 (art. 27).

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 07 contenente il certificato di destinazione urbanistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

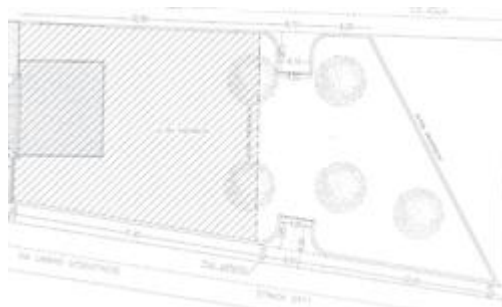
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato completamento delle opere autorizzate

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

L'area urbana identificata dalla particella 313 subalterno 5 unitamente al terreno identificato dalla particella 487, sono stati oggetto di Scia protocollo 6026 del 31/03/2015 con cui era prevista la realizzazione di nuovi accessi carrabili e completamento dell'attuale recinzione. Gli accessi carrabili sono stati realizzati ma non sono mai state ultimate le opere di finitura quali colonne di sostegno dei cancelli e apposizione dei cancelli stessi. Manca anche la balaustra che era prevista sul muretto di cinta originario.



CRITICITÀ: MEDIA

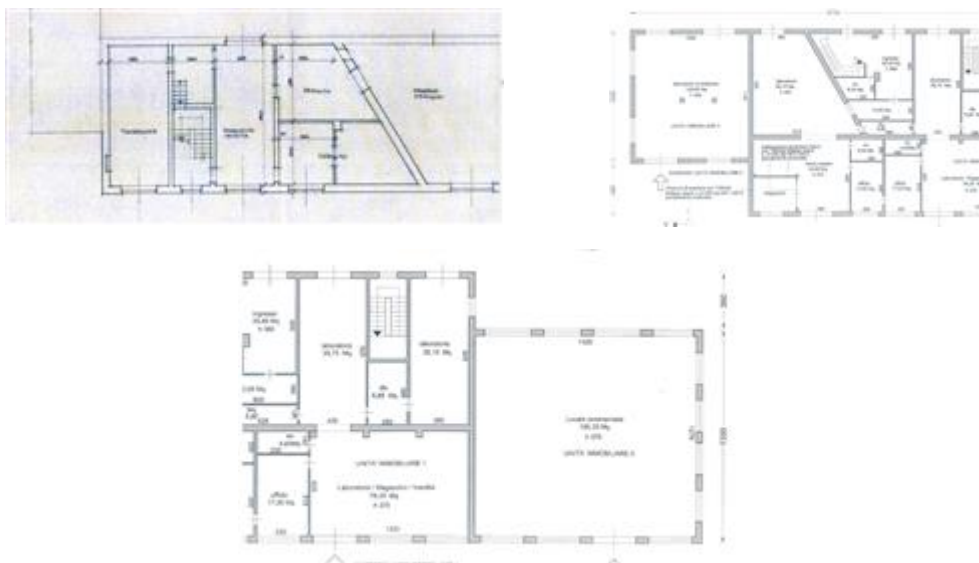
Sono state rilevate le seguenti difformità: Varie, alcune imputabili ad errori di rappresentazione

grafica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di Cila Tardiva e deposito di istanza di Stato Legittimo

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

Per quanto attiene l'immobile principale (laboratorio), attualmente identificato dalla particella 271 subalterno 6 graffata con la particella 313 subalterno 6, l'analisi delle pratiche edilizie reperite presso il Comune di Castiglion Fiorentino, consente di evidenziare le seguenti criticità: 1) La conformazione e la numerosità delle aperture (finestre e porte-finestre) nel vano ad uso laboratorio avente accesso dalla Via Umbro-Casentinese al civico n. 236, corrisponde perfettamente con lo stato autorizzato da cui è scaturita la Licenza Edilizia n. 142 del 29 Maggio 1989. Tuttavia nelle pratiche edilizie successive (Scia del 09/05/2014), è stata indicata una nuova finestra apribile in corrispondenza della parete sud. Nello stato dei luoghi tale finestra non esiste in quanto è riscontrabile soltanto la nicchia riferita alla situazione autorizzata dalla Licenza Edilizia 142/89. Pertanto la nuova finestra rappresentata nelle pratiche successive e nella planimetria catastale, non è mai stata aperta o legittimata e in tal senso deve considerarsi un mero errore di rappresentazione grafica che potrà essere regolarizzato con il deposito di istanza dello stato legittimo. 2) Negli elaborati grafici da cui è scaturita la Concessione Edilizia n. 142/89 è correttamente rappresenta la scala che dal disimpegno interno, immette direttamente nel vano scala pertinenziale dell'unità immobiliare identificata dalla particella 271 subalterno 3. Tale situazione che corrisponde con l'effettivo stato dei luoghi, è stata omessa nelle pratiche edilizie successive (scia del 09/05/2014) e nella planimetria catastale. Tale discrepanza è configurabile come un errore di rappresentazione grafica che potrà essere regolarizzato mediante deposito di istanza dello stato legittimo. 3) Nel WC situato in corrispondenza del laboratorio accessibile da Via Adua 168, non è rappresentata una tramezzatura interna che di fatto definisce un piccolo antibagno di circa mq. 1,90. Trattandosi di un'opera interna che non comporta modifiche sostanziali, la difformità potrà essere regolarizzata con la presentazione di una CILA Tardiva soggetta a sanzione amministrativa pari ad Euro 1.000,00 (mille). 4) Il vano ad uso disimpegno interposto tra il locale artigianale con accesso dal civico 232/B ed il locale artigianale con accesso dal civico 232/D è stato modificato in termini di accessibilità e di pertinenzialità. Il predetto disimpegno è diventato parte integrante della cucina asservita all'unità abitativa identificata dalla particella 271 subalterno 8 che non oggetto di pignoramento. Tale situazione potrà essere regolarizzata sia ripristinando lo stato legittimo (realizzazione del tramezzo e scorporo dalla cucina), sia presentando una CILA Tardiva soggetta a sanzione amministrativa. In queste seconda ipotesi, l'istanza edilizia dovrà essere presentata a firma congiunta tra i proprietari (attuali e futuri) delle due diverse unità immobiliari. 5) Si rilevano modeste discrepanze dimensionali tra quanto indicato nella tavole progettuali delle pratiche edilizie e lo stato dei luoghi. Si tratta comunque di discrepanze che rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. 6) Si riscontrano varie inesattezze ed omissioni in sede di rappresentazione grafica tra cui la mancata rappresentazione di rientranze e/o riseghe dove in origine vi erano finestre o porte di collegamento chiuse in occasione dei lavori di ristrutturazione e di divisione oggetto della Scia del 09 Marzo 2014. Tali discrepanze non sono di natura sostanziale e potranno essere eventualmente regolarizzate con il deposito di istanza di stato legittimo. Per quanto sopra rappresentato si considerano costi di regolarizzazione (compreso le sanzioni amministrative e le spese tecniche) pari ad Euro 4.000,00 oltre Iva ed imposte accessorie.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: varie

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di nuova planimetria aggiornata compreso diritti catastali

Rispetto all'ultima planimetria catastale in atti riferita all'immobile (laboratorio) identificato dalla particella 271 subalterno 6 graffiata con la particella 313 subalterno 6, si rilevano le seguenti discrepanze: 1) Nel vano laboratorio accessibile dalla Via Umbro-Casentinese al civico n. 236, è rappresentata una finestra (parete lato sud) che di fatto non esiste, e verosimilmente non è mai esistita nello stato dei luoghi. 2) Nel vano intermedio tra i due locali accessibili dal civico 236 e dal civico 232/b della Via Umbro-Casentinese, non è stata rappresentata una rampa di scale da cui si accede al vano scala dell'unità immobiliare identificata dalla particella 271 subalterno 3. 3) Nel vano laboratorio contraddistinto da superficie pari a circa mq. 47,70 avente accesso da Via Adua, non è stato rappresentato il piccolo vano preposto alla preparazione di formaggio oggetto di DIA protocollo 1167 del 24 Gennaio 2002, è inoltre rappresentata una finestra che è stata tamponata. 4) Il disimpegno di collegamento tra il vano con accesso dal civico 232/b ed il vano con accesso dal civico 232/d è stato estromesso dalla consistenza originaria in quanto è stato inglobato nella cucina asservita all'unità immobiliare (sempre di proprietà del debitore) identificata dalla particella 271 subalterno 8. 5) In corrispondenza di uno dei due bagni esistenti, non è rappresentato il vano anti-bagno. La consistenza effettiva è riscontrabile nell'allegato 02 della perizia. Le difformità di cui ai punti 1, 2 3 e 5 non comportano modifiche sostanziali alle rendite catastale, e conseguentemente non occorre presentare una planimetria catastale aggiornata. Per converso, la difformità di cui al punto 4, ove non si proceda al ripristino dello stato originario, implica la presentazione di due planimetrie catastali aggiornate per le quali è previsto un costo complessivo di Euro 1.200,00 oltre Iva ed imposte accessorie.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTIGLION FIORENTINO VIA ADUA 168-170 - STRADA REGIONALE
UMBRO-CASENTINESE 232-236

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a CASTIGLION FIORENTINO VIA ADUA 168-170 - STRADA REGIONALE UMBRO-CASENTINESE 232-236, della superficie commerciale di **381,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio sottoposto a pignoramento è formato da un'unità immobiliare ad uso laboratorio unitamente ad alcune aree pertinenziali scoperte.

I predetti immobili si collocano in prossimità dell'abitato del Comune di Castiglion Fiorentino, e sono facilmente raggiungibili da ogni direzione transitando sia dalla Via Umbro Casentinese, sia da Via Adua.

La porzione di fabbricato catastalmente identificata dalla particella 271 subalterno 6 graffata con la particella 313 subalterno 6, è un immobile di medie - grandi dimensioni, che si sviluppa su un unico livello fuori terra.

La destinazione è quella di laboratorio commerciale (categoria C/3).

L'immobile è attualmente occupato dal proprietario ed è adibito ad attività di vendita al dettaglio di olio di oliva e di altri prodotti alimentari stagionali.

Come meglio si evince dall'elaborato grafico di riferimento e dal corredo fotografico, la porzione immobiliare fa parte di un più ampio edificio di vecchia epoca di costruzione distribuito su due livelli fuori terra, ampliato nella prima metà degli anni settanta, ed oggetto di successivi interventi di miglioramento/adeguamento interno nella seconda metà degli anni ottanta.

La consistenza originaria è stata modificata nell'anno 2014 per effetto di accordi divisionali tra i due comproprietari, con conseguente realizzazione di interventi preposti a configurare due distinte ed autonome unità immobiliari.

La porzione di edificio più antica è quella che affaccia in direzione della Via Umbro

Casentinese, e come meglio si evince dal corredo fotografico di riferimento, la struttura verticale è formata da muratura di pietrame a faccia a vista.

La parte più recente è quella che affaccia in direzione di Via Adua, ed è contraddistinta da struttura intelaiata in cemento armato con tamponamenti in laterizio.

Le facciate su tale fronte sono anche intonacate e tinteggiate e si trovano in discrete condizioni di manutenzione generale con problematiche di degrado concentrate nella parte inferiore in prossimità del marciapiede.

L'accesso ai vari ambienti interni del laboratorio avviene sia dai civici n.ri 232/d, 232/b e 236 lungo la Via Umbro Casentinese, sia dal civico n. 170 lungo Via Adua.

All'interno sono presenti cinque ambienti principali adibiti a laboratorio, oltre a due uffici, un disimpegno che immette in un vano scala dal quale si accede all'appartamento del piano primo (non pignorato) nonché da due bagni, uno dei quali dotato di antibagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 314,00 ed altezze interne che variano da un minimo di ml. 3,20 fino ad un massimo di ml. 3,90 (ciò dipende dalla presenza del controsoffitto in alcuni ambienti).

Rispetto alla consistenza originaria riportata nell'ultima planimetria catastale, è al momento escluso un disimpegno di mq. 5,00 circa, che è stato inglobato nella consistenza dalla cucina pertinenziale dell'adiacente unità abitativa non pignorata (particella 271 sub.8) posta al piano terra.

Completa la consistenza un resede esclusivo parzialmente inghiaiato, contraddistinto da un consistenza pari a mq. 120,00 accessibile direttamente dalla Via Umbro Casentinese.

A poche decine di metri di distanza è presente un'ampia area scoperta, in parte sistemata con ghiaia, formata dalla particella 313 subalterno 5 e dalla particella 487.

La predetta area contraddistinta da un'estensione pari a circa mq. 870,00 si presta per essere utilizzata per il parcheggio di veicoli, essendo per altro dotata di due distinti accessi carrabili, sia dalla parte della Via Umbro Casentinese, sia dalla parte di Via Adua.

L'area è delimitata perimetralmente da recinzioni in cemento.

Lo stato manutentivo generale del laboratorio può considerarsi sostanzialmente buono ancorché vi sia la necessità di intraprendere dei normali interventi manutentivi di carattere generale, tenuto conto dell'evidente vetustà delle strutture e delle finiture.

Le pareti esterne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, e si trovano in normale stato manutentivo generale

Alcuni interventi di divisione in cartongesso attuati in concomitanza della ristrutturazione interna del 2014 (chiusura di porte e di finestre) con cui è stata ridefinita la consistenza originaria in due distinte unità immobiliari sono ancora parzialmente da rifinire.

Le finiture e rifiniture interne rientrano nell'ordinarietà, sono abbastanza datate e sono di tipo minimale, compatibilmente con la natura/destinazione dell'immobile.

La pavimentazione è costituita prevalentemente da piastrelle in graniglia e da piastrelle in monocottura, con rivestimento ceramico delle pareti in corrispondenza dei bagni e dell'antibagno.

Gli infissi interni come quelli esterni sono sia in metallo con specchiatura in vetro. Alcune aperture di accesso lungo la facciata in direzione della Via Umbro Casentinese e di Via Adua, sono prive di serramento, ma sono comunque dotate di pannello/bandone scorrevole di chiusura in metallo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di approvvigionamento idrico da acquedotto comunale.

Tali impianti sono al momento collegati con le utenze domestiche dell'appartamento posto al piano primo non oggetto di pignoramento.

L'impianto di riscaldamento, sebbene sia ancora presente il generatore, risulta dismesso da molti anni e non è più funzionante.

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per maggiori dettagli, si rimanda **agli allegati 01 e 02 della perizia** (corredo fotografico ed elaborato grafico dimostrativo delle consistenze).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala Accesso plurimo dall'esterno. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 271 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 340 mq, rendita 1.685,72 Euro, indirizzo catastale: Via Adua n.168, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Graffata ed unita con la particella 313 subalterno 6

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'impianto di riscaldamento non è mai stato censito al SIERT ed è attualmente in disuso da anni stando a quanto dichiarato dal proprietario.

Contestualmente alla presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è stato trasmesso al SIERT il modulo di disattivazione in quanto l'impianto non risulta funzionante e le utenze sono disattivate.





CLASSE ENERGETICA:

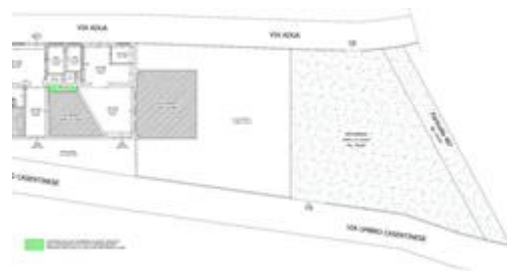
[192,31 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000958653 registrata in data 11/11/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio artigianale	375,20	x	100 %	=	375,20
Resede pertinenziale	120,00	x	5 %	=	6,00
Totale:	495,20				381,20



ACCESSORI:

altro terreno, composto da area urbana.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 313 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 750 mq, indirizzo catastale: Via Adua, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Resede eventualmente utilizzabile come parcheggio	750,00	x	2 %	=	15,00
Totale:	750,00				15,00



altro terreno, composto da terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 487 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 120, deduzione B31, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,09 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Resede eventualmente utilizzabile come parcheggio

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Resede	120,00	x	2 %	=	2,40
Totale:	120,00				2,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	381,20	x	470,00	=	179.164,00
Valore superficie accessori:	17,40	x	470,00	=	8.178,00
					187.342,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi di regolarizzazione edilizia	-4.000,00
Eventuali costi di regolarizzazione catastale (nuove planimetrie)	-1.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 182.142,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 182.142,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI PER INDIVIDUARE IL VALORE DI MERCATO

Per la stima che segue è stato utilizzato un criterio comparativo mono-parametrico, cioè sono stati presi a riferimento vari immobili della zona o in prossimità, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

L'intento iniziale era quello di effettuare una stima pluri-parametrica con la metodologia MCA (Market Comparison Approach) e a tal fine sono stati ricercati dei comparabili recenti, dove per comparabili si intendono atti di compravendita avvenuti recentemente nella zona, quando meno da Gennaio 2025.

Per cercare di rintracciare dei potenziali comparabili comparabili, sono stati utilizzati i riferimenti catastali del compendio oggetto di stima, al fine di verificare se nel medesimo foglio di mappa o in quelli limitrofi, vi fossero altri immobili con le medesime caratteristiche, quali consistenza, classe, rendita, etc.

Una volta individuati i comparabili potenzialmente utilizzabili, sono stati incrociati i dati di questi ultimi con i registri di pubblicità immobiliare (conservatoria) per verificare se erano stati oggetto di compravendite recenti, e quindi desumere i valori di scambio, le consistenze, lo stato manutentivo all'atto di vendita e quant'altro necessario per effettuare una stima pluri-parametrica.

Putroppo questo tipo di ricerca ha dato esito negativo, ossia non sono stati rinvenuti dei comparabili recenti secondo i parametri di ricerca impostati relativi agli immobili individuati nella banca dati del catasto e della conservatoria.

Non avendo rintracciato dei comparabili, sono stati analizzati gli ultimi valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, ossia quelli riferiti al primo semestre 2025.

Nella piena consapevolezza che i valori Omi rappresentano un mero parametro economico di riferimento che non è sostitutivo di una stima, sono state condotte indagini di mercato presso agenzie immobiliari locali, oltre ad analizzare vari annunci di vendita reperibili da web o su riviste

specializzate.

In tal senso, vi è consapevolezza che gli annunci di vendita non equivalgono ad un vero e proprio comparabile, dal momento che un annuncio di vendita è semplicemente un'offerta in cui il prezzo effettivo di scambio è più basso, dal momento che si forma solitamente dopo una fase di contrattazione (di solito vi è un abbassamento compreso tra il 5% e il 10% in meno rispetto al prezzo richiesto inizialmente).

Partendo da questi presupposti di mercato, si è tenuto conto dei parametri economici desunti sia dalle pubblicazioni OMI, sia dai vari annunci di vendita reperiti su web e su riviste specializzate.

In virtù dei dati ricavati, sono state fatte delle medie ponderate considerando i vari aspetti e peculiarità specifiche, tra cui le consistenze, la localizzazione, lo stato manutentivo, l'accessibilità, la presenza di parcheggi e di infrastrutture pubbliche nelle vicinanze..

Da questa elaborazione di dati, è stato possibile individuare un parametro economico da poter utilizzare per l'odierna valutazione, pari ad Euro 470,00/mq.

La stima che segue, tiene pertanto conto dei seguenti criteri:

1) La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne (Superficie Lorda Coperta) considerate fino ad uno spessore massimo di cm. 50. Per le murature a confine con altre proprietà, lo spessore massimo considerato è pari a cm. 30. Per i locali accessori e per le aree scoperte pertinenziali, sono stati utilizzati dei coefficienti correttivi (indici mercantili) al fine di equipararli alla superficie dell'immobile principale.

Nell'attuale valutazione è stata estromessa la consistenza del disimpegno che è stato inglobato nell'adiacente unità immobiliare identificata dalla particella 271 subalterno 8 (il dettaglio della porzione estromessa è riscontrabile nell'allegato 02 della perizia).

2) Il prezzo unitario da applicare alla superficie commerciale calcolata come indicato al punto 1, è stato determinato sulla base di medie ponderate, attenendosi prevalentemente agli ai parametri economici desunti dagli annunci di vendita riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quello oggetto dell'odierna procedura.

3) Nella stima si è tenuto conto dello stato di conformità (edilizia e catastale) alla luce della documentazione reperita presso i competenti uffici pubblici, valutando i meccanismi di sanatoria, comprensivi delle sanzioni eventualmente applicabili e delle spese tecniche per l'approntamento delle pratiche necessarie.

4) Si è tenuto conto dello stato di possesso degli immobili, e specificamente si sono ricercati contraddetti di affitto o atti di cessione opponibili alla procedura. Nel caso specifico, non vi sono atti opponibili alla procedura dal momento che i beni immobili sono occupati/detenuti dal debitore, il quale vi esercita la propria attività di impresa.

Il valore di stima ottenuto in funzione dei suddetti parametri/criteri, è stato oggetto di un abbattimento forfettario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, stante anche la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per effetto di quando suggerito dalla comune esperienza circa le differenze di prezzo tra una vendita nel libero mercato e una vendita coattiva.

La valutazione prende già in considerazione le condizioni generali di manutenzione, il contesto logistico, la presenza o meno di infrastrutture, nonché i prezzi medi normalmente applicabili per compravendite immobiliari aventi per oggetto immobili simili a quelli dell'odierna procedura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Annunci di vendita immobiliare, quotazioni Omi, Borsino Immobiliare, etc.

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	381,20	17,40	182.142,00	182.142,00
				182.142,00 €	182.142,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 182.142,00**

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: **€. 27.321,30**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 154.820,70**

data 10/12/2025

il tecnico incaricato
ALDO BOSELLI