



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 60/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Rondinò di Miglione

CUSTODE:

I.V.G. Tribunale di Arezzo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Miria Bianchi**

CF:BNCMRI75D70A390W

con studio in AREZZO (AR) loc chiassa superiore 141, arezzo

telefono: 3395462176

email: m.bianchi233@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2023

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a BUCINE Via Camillo Benso Conte di Cavour snc, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto della presente perizia tratta un appartamento realizzato a piano terra di un fabbricato isolato cielo terra corredato da garage e resede (giardino) privato, posto nel Comune di Bucine in via Camillo Benso Conte di Cavour 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 217 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 201,43 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 13 particella 217 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, indirizzo catastale: CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 1961.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.760,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.400,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>14/12/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo eseguito alla presenza del Custode il fabbricato risultava libero e in pessime condizioni manutentive, tanto che, come disposto dal G.E. A. Turturro all'udienza del 14.05.2025, sono stati eseguiti lavori di messa in sicurezza dalla ditta Andrea Genualdi a cui è stato appaltato il lavoro, ditta scelta tra una terna che hanno formulato il loro preventivo in base al computo metrico redatto e ai sopralluoghi effettuati. In data 6.6.2025 è stata comunicata, dalla sottoscritta, la fine dei lavori di messa in sicurezza.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Atto giudiziario sentenza di separazione personale dei coniugi con assegnazione casa.

Atto del Tribunale di Arezzo del 17 febbraio 2015 rep. 190 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 3 agosto 2015 numero gen. 10457 e particolare 7738 a favore di SAMmartano Irene Simona e a carico di Tramonte Salvatore su immobili identificati al NCEU di Arezzo Comune di Bucine, foglio 13, particella 217, sub 3 e sub 5

Assegnazione antecedente il pignoramento

##### **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 29/11/2007 a firma di Notaio Notaro Roberta ai nn. 198/128 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Mutuo.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a APPARTAMENTO E GARAGE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/03/2023 a firma di UFF. GIUD. UNEP TRIB. DI AREZZO ai nn. 578 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a APPARTAMENTO E GARAGE

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non risulta vincolato

L'immobile non fa parte di un condominio ma ha comunque parti comuni con l'appartamento sovrastante

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 29/11/2007 a firma di Notaio Notaro Roberta ai nn. 195/127 di repertorio, trascritto il 30/11/2007 ai nn. 26051.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento e garage identificati ai sub 3 e 5 foglio 13 p.lla 217

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di ATTO DI COMPRAVENDI (dal 29/11/2007), con atto stipulato il 29/11/2007 a firma di Notaio Notaro Roberta ai nn. 195/197 di repertorio, trascritto il 30/11/2007 ai nn. 26051.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento e garage

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9 , in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/09/2006 fino al 29/11/2007), con atto stipulato il 19/09/2006 a firma di Notaio Milloni Fabio ai nn. 95984 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/09/2006 fino al 29/11/2007), con atto stipulato il 19/09/2006 a firma di Notaio Milloni Fabio ai nn. 95984 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/09/2006 fino al 29/11/2007), con atto stipulato il 19/09/2006 a firma di Notaio Milloni Fabio ai nn. 95984 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a appartamento e garage identificati sub 5 e 3 p.lla 217 foglio 13

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

IL FABBRICATO IN OGGETTO E' INSERITO IN ZONA DESTINATA A RESIDENZA  
OVVERO R.1 6

PIANO OPERATIVO

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area:

13531 mq

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

sistemi, sottosistemi e ambiti  
sistema insediativo, sistema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, tessuti residenziali recenti  
adensità medio-alta (R1.6)  
zone omogenee e standardurbanistici  
zona B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A  
sistemi, sottosistemi e ambiti  
Art.  
4 Disposizioni generali  
Art.  
5 Usi caratterizzanti, consentiti od esclusi  
sistema insediativo, sistema della residenza, centri e frazioni di fondovalle, tessuti residenziali recenti  
adensità medio-alta (R1.6)  
Art.  
72 Disposizioni generali  
Art.  
73 Sottosistema R1: centri e frazioni di fondovalle  
Art.  
79 Ambito R1.6: tessuti residenziali recenti a densità medio-alta  
zone omogenee e standard urbanistici  
Art.  
6 Zone omogenee  
zona B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **436 DEL 30/04/1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE ED AMPLIAMENTO A FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 26/04/1986 con il n. P.E. 5295 di protocollo, rilasciata il 30/04/1997 con il n. 436 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a OPERE REALIZZATO SU INTERO FABBRICATO E SU VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO A PIANO TERRA MOD. B1 TIPOL 4 LEGGE 28/2/85 N. 47

CONCESSIONE N. **AAA165 DEL 14/05/1958**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Garage: difformità di utilizzo e altezza eseguito tramezzo per la realizzazione di wc Appartamento demolizione della scala (a chiocciola) di unione tra i due fabbricati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA Tardiva

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €2.500,00

- sanzioni: €1.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiornare le planimetrie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale tramite Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €900,00
- diritti di presentazione: €140,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- Da revisionare impianto idrotermico ed elettrico: €6.000,00

BENI IN BUCINE VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUCINE Via Camillo Benso Conte di Cavour snc, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto della presente perizia tratta un appartamento realizzato a piano terra di un fabbricato isolato cielo terra corredato da garage e resede (giardino) privato, posto nel Comune di Bucine in via Camillo Benso Conte di Cavour 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 217 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 201,43 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 13 particella 217 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, indirizzo catastale: CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 1961.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Firenze circa 60 Km, Arezzo 40 Km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuna, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre



panoramicità:

mediocre



livello di piano:

mediocre



stato di manutenzione:

pessimo



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

molto scarso



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto del presente pignoramento, tratta un piccolo appartamento posto a piano terra di un fabbricato posto nel Comune di Bucine via Camillo Benso Conte di Cavour 1, l'accesso alla proprietà avviene dalla strada provinciale SP540 Via di Valdambra, tramite viabilità privata.

L'unità immobiliare composta da ingresso/soggiorno, cucina, bagno e vano ad uso camera è accessibile direttamente dal resede privato frontistante.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato che si sviluppa su due piani e al piano primo è presente altra unità immobiliare abitativa.

Dalla viabilità privata laterale al fabbricato, si accede ad un vano indicato catastalmente come garage ma utilizzato di fatto come cantina, poichè i requisiti (altezza, porta d'accesso) non sono tali da poterlo utilizzare come garage.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in pessime condizioni manutentive, con grandi affioramenti di umidità, umidità proveniente sia dalle fondazioni, che dalla pareti laterali infine anche dal soffitto, pertanto l'immobile per essere abitabile necessita di importanti interventi e di adeguamento e ripristino di tutti gli impianti.

CLASSE ENERGETICA:

[427.1 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

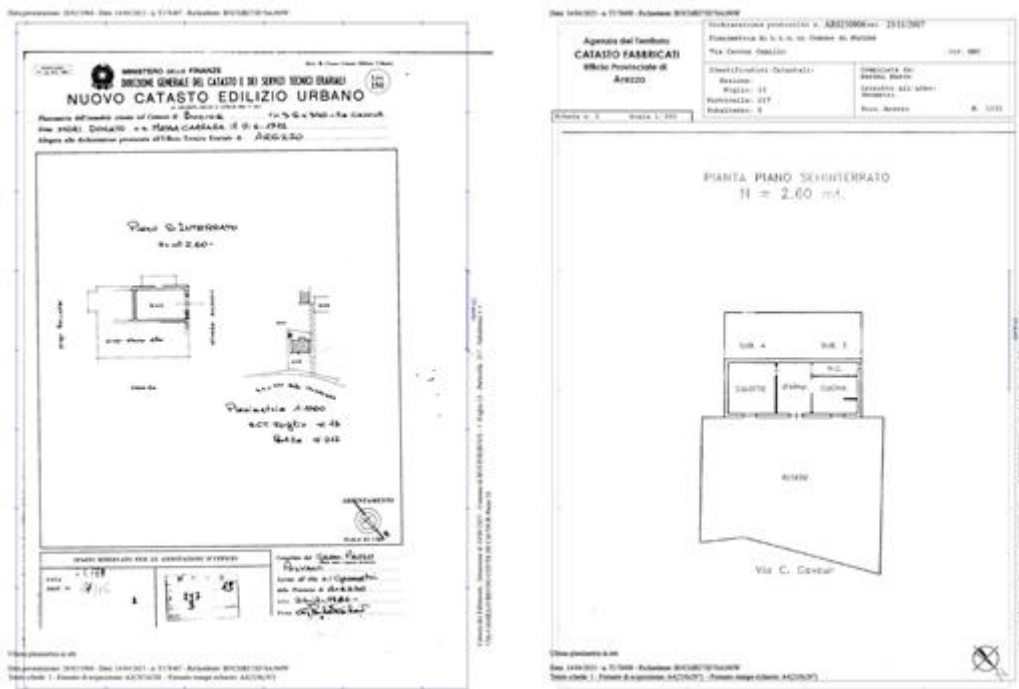
Certificazione APE N. 0000791726 registrata in data 04/09/2034

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	56,00	x	100 %	=	56,00
resede (giardino)	170,00	x	10 %	=	17,00
cantina	30,00	x	50 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>256,00</b>				<b>88,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/04/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 111/2017

Descrizione: Diritto di piena proprietà su di un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano terra e facente parte di un fabbricato più ampio contenente in totale quattro unità immobiliari (due per piano) servite da un vano scala a comune, oltre che da resede di circa 590 mq a comune con un altro fabbricato gemello., 1

Indirizzo: Via DELLA STAZIONE 24 Bucine, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 51.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 193.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/04/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 24/2016

Descrizione: Diritto di piena proprietà su appartamento per civile abitazione, interamente dislocato al piano seminterrato di un edificio, composto da una cucina pranzo, una camera ed un bagno, corredato da resede esclusivo con all'interno tettoia sovrastante l'ingresso, l'accesso è indipendente attraverso scala esterna di pertinenza esclusiva., 1

Indirizzo: Via della Stazione n. 15 Bucine, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 35.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 199.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 303/2011

Descrizione: Piena proprietà di immobile adibito a civile abitazione con resede esclusivo e relativo garage pertinenziale a cui si può accedere tramite rampa d'accesso esclusiva. Detta unità abitativa rappresenta una porzione di un più ampio stabile ad uso residenziale ed è completamente autonoma ed indipendente, con tipologia edilizia di terra-tetto sviluppantesi su tre piani: piano seminterrato (composto da ampio locale utilizzato come soggiorno/pranzo, locale adibito a zona cottura, corridoio, locale lavanderia, un piccolo servizio igienico, locale dispensa e cantina), piano terra (composto da soggiorno, studio/camera, camera, bagno corridoio di distribuzione) e primo piano (composto da corridoio, tre camere, bagno e terrazza). Sono state riscontrate difformità ed abusi., 1

Indirizzo: Localita' Casino - Fortini, 23/D Bucine, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 140.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 63.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 316.00 m

Numero Tentativi: 9

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/03/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 238/2007

Descrizione: In Comune di Bucine (AR), Località Lupinari, all'interno dell'omonima tenuta, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su porzione immobiliare indipendente ad uso abitativo dislocata su un unico piano, corredata da resede pertinenziale esclusivo lastricato, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune delle altre unità., 1

Indirizzo: Localita' Lupinari, snc Bucine, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 7.653.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 69.984,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 454.00 m  
 Numero Tentativi: 10

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(28/11/2025)

Valore minimo: 890,00

Valore massimo: 1.100,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile e dei suoi accessori oggetto della presente perizia è stata eseguita con metodo comparativo sulla base del prezzo medio di vendita di immobili simili compravenduti, il valore del prezzo a mq di superficie lorda commerciale è stato ponderato dalla sottoscritta sulla base sia delle vendite eseguite per immobili simili, sia della pubblicità immobiliare rilevata, sia sulla base dei dati OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il primo semestre del 2025, dove viene pubblicato il prezzo di vendita minimo e massimo per immobili di tipo economico. Considerando lo stato di fatto dell'immobile ritengo congruo applicare al prezzo minimo pari a 890,00 euro/mq lordo un abbattimento necessario a coprire le spese di ristrutturazione pertanto il prezzo a mq di superficie lorda, da me valutato è pari ad euro 600

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Bucine, agenzie: Bucine osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Immobiliare.it, Borsino immobiliare

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,00 x 600,00 = **52.800,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00
	0,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.800,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il metodo utilizzato per la valutazione è comparativo sulla base del prezzo medio di vendita di immobili simili compravenduti sulla zona.

All valore verranno detratte tutte le spese per la regolarizzazione e il ripristino degli impianti e dei locali ammalorati dalla presenza di unidità, nonché il prezzo verrà abbattuto in forza di vendita coattiva.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Bucine, agenzie: Bucine,

osservatori del mercato immobiliare OMI , ed inoltre: Immobiliare.it, Borsino immobiliare

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	appartamento	88,00	0,00	52.800,00	52.800,00
				<b>52.800,00 €</b>	<b>52.800,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
abbattimento forfettario circa 15% per vendita coattiva	0,00
	0,00
	<b>0,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

A giudizio della scrivente l'immobile non risulta divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.040,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.760,00**

**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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.264,00**

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: **€. 96,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.400,00**

data 14/12/2025

il tecnico incaricato  
Miria Bianchi