



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

209/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 SRL RAPPRESENTATA DA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione

CUSTODE:

dott. Matteo Cipolli

**CHIARIMENTI ALLA
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 29/09/2025

TECNICO INCARICATO:

Domenico Fantauzzo

CF:FNTDNC66H288963D

con studio in AREZZO (AR) via V. Bottego , 10 telefono:
3387445958

email: d.fantauzzo66@gmail.com PEC:
domenico.fantauzzo@geopec.it



Risposta ai chiarimenti del Giudice dell'Esecuzione

All'udienza del 23 ottobre 2025, il Giudice dell'Esecuzione ha richiesto al sottoscritto CTU di:

- individuare il giusto canone di locazione del locale oggetto di pignoramento;
- esplicitare la motivazione della riduzione del 5% applicata per lo stato di occupazione dell'immobile;
- applicare la riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi.

In relazione a quanto sopra, il sottoscritto CTU fornisce i seguenti chiarimenti.

1. Giusto canone di locazione

Premesso che per l'immobile oggetto di pignoramento risultano due contratti di locazione regolarmente registrati e tuttora validi:

- il primo contratto si riferisce alla stipula originaria della locazione;
- il secondo contratto è stato stipulato successivamente, in occasione dell'emergenza sanitaria da COVID-19, al fine di ridurre temporaneamente il canone.

Entrambi i contratti risultano stipulati prima del pignoramento immobiliare.

Alla cessazione dello stato di emergenza da COVID-19, il conduttore non ha richiesto l'aggiornamento del canone né in relazione alla fine del periodo emergenziale, né con riferimento agli adeguamenti ISTAT previsti dall'art. 5 del secondo contratto di locazione.

Pertanto, il canone di affitto è rimasto invariato nella misura di **€ 455,00/mese**.

Il sottoscritto CTU, dopo aver analizzato l'andamento del mercato attuale degli affitti per immobili simili e i valori OMI riferiti alla zona, ritiene che il giusto canone di locazione del capannone, in condizioni di mercato, possa essere stimato in **€ 720,00/mese**.

2. Riduzione del 5% per lo stato di occupazione

La riduzione del 5% applicata al valore del bene deriva dal fatto che il Giudice dell'Esecuzione ha richiesto la determinazione del valore di mercato reale dell'immobile.

Il fatto che il bene risulti occupato e non libero comporta, per un potenziale acquirente, una limitazione nella disponibilità immediata del bene e, di conseguenza, una penalizzazione economica.

Pertanto, il sottoscritto ritiene congrua una riduzione pari al **5%** del valore complessivo dell'immobile, in considerazione dello stato di occupazione.

3. Riduzione del 15% per assenza della garanzia per vizi

In ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto ha applicato al valore di mercato dell'immobile anche la riduzione del 15% prevista per la vendita giudiziaria priva di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.), oltre alle altre decurtazioni già considerate, ovvero:

- la riduzione per stato di occupazione;
- i costi di regolarizzazione delle difformità edilizie.

Precisazione in merito alla discrepanza dei valori

Si segnala che **eventuali discrepanze riscontrate nei valori riportati nella relazione** sono da attribuirsi ad un errore di **calcolo**.

Calcolo riepilogativo

Voce	Importo (€)
Valore nuda proprietà	158.333,99
Valore usufrutto	27.300,66
Valore di mercato intero	171.990,00
Riduzione per stato di occupazione (5%)	8.599,00
Spese di regolarizzazione difformità	24.570,00
Valore dell'immobile al netto delle riduzioni	138.821,00
Riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi	20.823,15
Valore di vendita giudiziaria	117.997,85

Conclusione

Alla luce delle valutazioni sopra esposte, il **valore finale di vendita giudiziaria dell'immobile pignorato** viene determinato in **€ 117.997,85** (centodiciassettemilanovecentonovantasette/85).

Arezzo, 12 novembre 2025

Il Tecnico
geom. Domenico Fantauzzo

