



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**210/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

RODINO' DI MIGLIONE ELISABETTA


CUSTODE:

IGES SRL CURZIO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 10/03/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**antonella minocchi**

CF: MNCNNL68A56A390L

con studio in CIVITELLA IN VAL DI CHIANA (AR) via vetraio 49

telefono: 3384884562

email: antonella.minocchi@tin.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 210/2024

## LOTTO 1

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

**1** bar a PERGINE VALDARNO VIA VALLELUNGA 4, della superficie commerciale di 46,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il cespite oggetto di pignoramento, è sito nel Comune di Laterina-Pergine Vadarno - IN LOCALITA' PERGINE VALDARNO. LA LOCALITA' E' POSTA A CIRCA 10 KM DAL CAPOLUOGO AREZZO, A BREVE DISTANZA DALLA SR69 ed in quella zona, dotata dei principali servizi pubblici e privati, è

caratterizzata da fabbricati storici in linea lungo strada, con attività commerciali di vicinato ai piani terra e abitazioni ai piani superiori, oltre a fabbricati condominiali, modeste attività artigianali e commerciali. Il bene esecutato è attualmente

COMPOSTA DA LOCALE AD USO COMMERCIALE POSTO AL PIANO TERRENO DI IMMOBILE POSTO NEL CENTRO STORICO , AFFACCIATO DIRETTAMENTE NEL VICOLO.

LA STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA MISTA , LATERIZIO E PIATRAME, ESTERNAMENTE E' INTONACATO E PARZIALMENTE TINTEGGIATA. LE MURATURE INTERNE SONO INTONACATE E PRESENTANO SEGNI DI UMIDITA' DI RISALITA , MOLTO FREQUENTI NELLE MURATURE ANTICHE.

LE APERTURE ( SIA VETRINE CHE LA FINESTRA ) SONO IN ALLUMINIO CON VETRO TRASPARENTE . SI ACCEDE AI DUE LOCALI , IL PRIMO CON PAVIMENTO IN GRES E IL BANCONE DEL BAR RICAVATO SOTTO L'ARCO IN MATTONI.

L'ALTRO LOCALE AL QUALE SI ACCEDE ANCHE DALL'ESTERNO , SI PRESENTA CON PAVIMENTO IN GRANIGLIA E SOFFITTI IN LEGNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 78 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/1, superficie 46, classe 4, consistenza 46 mq, rendita 1.102,33 Euro, indirizzo catastale: VIA VALLELUNGA n. 4 LATERINA PERGINE VALDARNO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 + SOTTOTETTO piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2004.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.029,00
Data di conclusione della relazione:	10/03/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

LOCALE COMMERCIALE DI DUE VANI, POSTO AL PIANO TERRENO DI FABBRICATO POSTO NEL CENTRO STORICO DI PERGINE VALDARNO (AR).

ULTIMO UTILIZZO E' STATO AD USO BAR , CON CESSAZIONE DELL' ATTIVITA' DEL 21.12.2022 ( Pratica SUAP [REDACTED]).

IL LOCALE RISULTA LIBERO

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI RIMANDA ALL'ALLEGATO B - COMPLETO DI TUTTE LE NOTE RICHIAMATE

Per quanto concerne la presenza di servitù o altri vincoli trascritti, dalla disamina degli atti di provenienza, NON E' STATO RILEVATO ATTO NE' GRAVAMI DERIVANTI DA TRASCRIZIONI RELATIVAMENTE ALLA PRESENZA DEL PASSAGGIO ALLA STANZA INTERCLUSA - FG.23.PLLA 75 SUB.2 INTESTATA A SESTINI MARIA N.16.01.1882-

#### 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 **giudiziale** attiva, iscritta il 14/03/2024 a AREZZO ai nn. 471, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO n.rep 2021/724 del 13/3/2024.

Importo ipoteca: € 300.884,30.

Importo capitale: € 150.442,14 .

SI INSERISCE IL NUMERO DI FORMALITA : "REGISTRO PARTICOLARE" SI RIMANDA ALL'ALLEGATO B - COMPLETO DELLE ISPEZIONI E NOTE

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 19/11/2021 a AREZZO ai nn. 2591, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO E AVVISO DI

ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO n.rep 1629/714 del 18/11/2021.

Importo ipoteca: € 234.297,80.

Importo capitale: € 117.148,90 .

SI INSERISCE IL NUMERO DI FORMALITA : "REGISTRO PARTICOLARE" SI RIMANDA ALL'ALLEGATO B - COMPLETO DELLE ISPEZIONI E NOTE

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 08/03/2021 a AREZZO ai nn. 462, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.rep.922 del 10/09/2014 .

Importo ipoteca: € 65.000.

Importo capitale: € 55.157,75.

SI INSERISCE IL NUMERO DI FORMALITA : "REGISTRO PARTICOLARE"-SI ISCRIVE ANCHE IN FORZA DELLA CORTE DI APPELLO SENTENZA N. 15/2019 D EL 02/01/2019 . IL CAPITALE E' COSI' DETERMINATO DALLE COMPETENZE LIQU IDATE SENTENZA N. 922/2014 E 29.091,46 E COMPETENZE LIQUIDATE SENTENZA N. 15/2019 E 26.066,29 .SI SOSTITUISCE LA NOTA DI ISCRIZIONE PARTI COLARE N. 2332 DEL 22/12/2020 IN QUANTO L'IMMOBILE DELL'UNITA' NEGOZIA LE N. 1 E' ERRATO. SI INSERISCE IL NUMERO DI FORMALITA : "REGISTRO PARTICOLARE" SI RIMANDA ALL'ALLEGATO B - COMPLETO DELLE ISPEZIONI E NOTE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/11/2009 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 52488/21084 di repertorio, iscritta il 24/11/2009 a AREZZO ai nn. 3842, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTUO FONDIARIO - Atto del 17/11/2009 rep.52488/21084.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

SI INSERISCE IL NUMERO DI FORMALITA : "REGISTRO PARTICOLARE" SI RIMANDA ALL'ALLEGATO B - COMPLETO DELLE ISPEZIONI E NOTE

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 11/12/2024 a AREZZO ai nn. 16302, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

SI INSERISCE IL NUMERO DI FORMALITA : "REGISTRO PARTICOLARE" SI RIMANDA ALL'ALLEGATO B - COMPLETO DELLE ISPEZIONI E NOTE

#### 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:

Dalle verifiche ed indagini effettuate, è emerso che il bene oggetto di pignoramento non risulta

gravato da vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, vincoli di carattere storicoartistico,  
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

NON ESISTE CONDOMINIO COSTITUITO E NON RISULTANO VINCOLI STORICI

DALLE INDAGINI PRESSO L'ARCHIVIO STORICO DEL CATASTO E DAI SOPRALLUOGHI RISULTA CHE IL VANO CONFINANTE ( P.LLA 75 SUB.2 DEL FG.23) NON E' DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO E NON GRAVATO DALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA, ANCHE SE RISULTA RAPPRESENTATO NEI TITOLI EDILIZI ED E' ACCESSIBILE ESCLUSIVAMENTE DALLA PORTA ESISTENTE INTERNAMENTE DAL LOCALE COMMERCIALE E QUESTO RISULTA L'UNICO PASSAGGIO POSSIBILE IN QUANTO INTERCLUSO DALL'ESTERNO. DALLE RICERCHE EFFETTUATE RISULTA CHE NEL 1939 (SCHEDE 654935) IL LOCALE ERA DOTATO DI PORTA DIRETTA DAL VICOLO. DALLE RICERCHE NON RISULTANO TRASCRITTI GRAVAMI A CARICO DELLA UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Si precisa, da informazioni assunte presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio Pubblicità Immobiliare, che i costi fissi per la loro cancellazione delle formalità sopra elencate, salvo diversa disposizione in materia, risultano essere i seguenti:

Cancellazione Nota Ipoteca Volontaria Pagamento: € 35,00 tassa ipotecaria;

Cancellazione Nota Ipoteca Giudiziale Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria (0,5% importo di ipoteca, importo minimo € 200,00); € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 tassa ipotecaria;

Cancellazione Nota Ipoteca Giudiziale Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria (0,5% importo di ipoteca, importo minimo € 200,00); € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 tassa ipotecaria;

Cancellazione Nota Ipoteca Giudiziale Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria (0,5% importo di ipoteca. In merito, tengo precisare che detta ipoteca riguarda più immobili e che prudenzialmente viene determinato l'importo totale di cancellazione, non essendo possibile ad oggi, determinare il valore quota parte di cancellazione riferito al solo bene esecutato); € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 tassa ipotecaria;

Cancellazione Nota Pignoramento Immobiliare Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 tassa ipotecaria.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA PARTE VENDITRICE " [REDACTED] " con sede in Arezzo C.F. [REDACTED] ERANO DIVENUTI PROPRIETARI CON I PRECEDENTI TITOLI DI PROVENIENZA:

\* TRASCRIZIONE 2787 del 10/03/2000 -atto Notaio [REDACTED] del 10/02/2000 Repertorio 77378 **Atto di Compravendita**

In Favore: [REDACTED] con sede in Arezzo C.F. [REDACTED]

Contro - [REDACTED] Sede AREZZO (AR) Codice fiscale [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1

Immobili ex Comune di Pergine codice G451 oggi: **Rappresentati Catasto Fabbricati del Comune di PERGINE VALDARNO (AR)**

(G451) Catasto dei Fabbricati - fg.23 p. 78 sub.4 -C/1 mq. 46

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 13/04/2004 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. Rep. 4634/1402 di repertorio, trascritto il 14/04/2004 a AREZZO ai nn. 4671.

PARTE VENDITRICE: ██████████ con sede in Arezzo C.F. ██████████ BENI TRASFERITI: Immobili ex Comune di Pergine codice G451 oggi: Rappresentati Catasto Fabbricati del Comune di LATERINA PERGINE VALDARNO (AR) (Codice M392B) Sezione PERGINE VALDARNO Catasto dei Fabbricati - fg.23 p. 78 sub.3 -A/4 vani 6 - fg.23 p. 78 sub.4 -C/1 mq. 46

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Circa la provenienza dell'epoca di costruzione posso riferire che l'unità immobiliare è stata realizzata antecedentemente al 1 settembre 1967 . Posta nel centro storico dell'ex Comune di Pergine Valdarno e già censita al Catasto Leopoldino e al **Nuovo Catasto Urbano di Impianto del 29.12.1939:** Scheda 654758-( Bottega C1) e Scheda 654759 - (Laboratorio C/3)

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **1063/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di per manutenzione straordinaria al piano terra di fabbricato commerciale(BAR) sostituzione Infissi e variante prospettica, presentata il 20/10/2004 con il n. PRATICA EDILIZIA 126/2004 di protocollo, rilasciata il 28/10/2004 con il n. 1063 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOCALE COMMERCIALE - BAR

Permesso per esecuzione lavori N. **1115/2025**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia di fabbricato con destinazione d'uso commerciale a PT e di civile abitazione al PIANO 1 e 2, presentata il 14/09/2005 con il n. 5398 di protocollo, rilasciata il 24/11/2005 con il n. 1115 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERNO IMMOBILE , SIA COMMERCIALE CHE ABITATIVO .  
RICHIESTA DI ARCHIVIAZIONE DEL 9/2/2007 PROT. 817 - DA PARTE DEL PROPRIETARIO - PER I GIUDIZI CIRCA LA CONFORMITA' SI FA RIFERIMENTO ALLO STATO ATTUALE (TAV.1) DI QUESTO TITOLO EDILIZIO

CIL N. **91/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RIMOZIONE CARTONGESSO INTERNO, presentata il 13/07/2005 con il n. 4249 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOCALE COMMERCIALE

D.I.A. N. **20/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE ASPIRAZIONE FUMI INTERNO, presentata il 26/01/2007 con il n. PROT. 517 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ATTIVITA' DI BAR

D.I.A. AI SENSI L.R. 1/2005 N. **134/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA COPERTURA A CIVILE ABITAZIONE, presentata il 11/11/2009 con il n. PROT.6656 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a PORZIONE DI COPERTURA DELLA CIVILE ABITAZIONE POSTA AL PRIMO PIANO

COMUNICAZIONE SUAP N. **2018/3606**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

COMUNICAZIONI ATTIVITA' BAR- SUB INGRESSO - ATTIVITA' ESERCENTE DAL 1.2.2003 - NREA 138241

COMUNICAZIONE SUAP - CESSAZIONE N. **3875/20359**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 21/12/2022 con il n. 20359 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ATTIVITA' COMMERCIALE.  
CASSAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALE

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO adottato, in forza di delibera AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 22 DEL 28.3.2023 ,

PIAO STRUTTURALE adottato, in forza di delibera PIANO STRUTTURALE APPROVAZIONE CON DELIBERA . 6 DEL 12.03.2024,

REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, in forza di delibera VEDI ELENCO E VARIANTI, l'immobile ricade in zona AMBITI DI SALVAGUARDIA DEL SISTEMA INSEDIATIVO "NUCLEI STORICI" - MODALITA' DI INTERVENTO M2- "SALVAGUARDIA DEI FRONTI". Norme tecniche di attuazione ed indici:

UNITA' IMMOBILIARI POSTE NEL CENTRO STORICO , NON SOGGETTE A VINCOLO DI CUI ALLA D.LEG.42/2004, MA SOGGETTE A TUTTE LE REGOLE DI INTERVENTO PREVISTE NEL CENTRO STORICO, CIRCA I MATERIALI ED IL LIVELLO.

### Titolo IV: Norme generali per sottosistema territoriale .....

Art. 28 - Norme per il Sottosistema 7 insediativo di matrice storica

### Titolo V: Modificazioni edilizie

Art. 30 - Modificazioni edilizie – aspetti generali

Art. 31 - Modificazione edilizia 1 Restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore storicotestimoniale

Art. 32 - Modificazione edilizia 2 Salvaguardia dei fronti edilizi

..... Art. 33 - Modificazione edilizia 3 Edifici di impianto storico

Art. 34 - Modificazione edilizia 4 Edifici recenti in ambiente storico

Art. 35 - Modificazione edilizia 5 Sopraelevazione degli edifici

Art. 36 - Modificazione edilizia 6 Rinnovo e sostituzione degli edifici

Art. 37 - Modificazione edilizia 7 degli edifici .....

REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Delibera C.C. n. 24 del 13-10-01.

- VARIANTE GENERALE al R.U. approvata con Delibere C.C. n. 37 del 31-10-09 e C.C. n. 9 del 06-03-2010.

- VARIANTE N. 25 al R.U. approvata con Delibera C.C. n. 17 del 29-06-2013.

- VARIANTE N. 26 al R.U. approvata con Delibera C.C. n. 21 del 21-10-2015.

- VARIANTE N. 27 al R.U. adottata con Delibera C.C. n. 43 del 26-12-2017 approvata con Delibera di CC n. 11 del 18.03.2021 – pubblicata sul BURT n. 23 del 09.06.2021 – efficacia 09.07.2021;

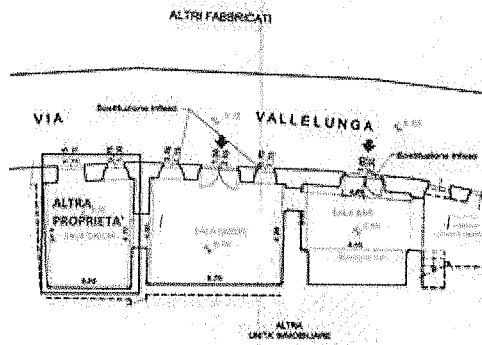
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ ALTA**

L'immobile risulta **conforme**..

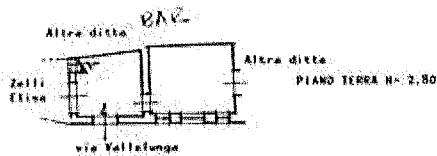
CONFORME AL TITOLO EDILIZIO RICHIAMATO 1063/2004 - NEL TITOLO RISULTA INSERITO ANCHE LA TERZA SALA , NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO , CHE RISULTA INTERCLUSA ED HA ACCESSO SOLO ATTRAVERSO LA SALA INTERNA.



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PERGINE VALDARNO VIA VALLELUNGA 4

**BAR**

DI CUI AL PUNTO 1

**bar** a PERGINE VALDARNO VIA VALLELUNGA 4, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il cespite oggetto di pignoramento, è sito nel Comune di Laterina-Pergine Vadarno - IN LOCALITA' PERGINE VALDARNO. LA LOCALITA' E' POSTA A CIRCA 10 KM DAL CAPOLUOGO AREZZO, A BREVE DISTANZA DALLA SR69 ed in quella zona, dotata dei principali servizi pubblici e privati, è caratterizzata da fabbricati storici in linea lungo strada, con attività commerciali di vicinato ai piani terra e abitazioni ai piani superiori, oltre a fabbricati condominiali, modeste attività artigianali e commerciali. Il bene esecutato è attualmente

COMMPOSTA DA LOCALE AD USO COMMERCIALE POSTO AL PIANO TERRENO DI

IMMOBILE POSTO NEL CENTRO STORICO , AFFACCIATO DIRETTAMENTE NEL VICOLO.

LA STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA MISTA , LATERIZIO E PIATrame, ESTERNAMENTE E' INTONACATO E PARZIALMENTE TINTEGGIATA. LE MURATURE INTERNE SONO INTONACATE E PRESENTANO SEGNI DI UMIDITA' DI RISALITA , MOLTO FREQUENTI NELLE MURATURE ANTICHE.

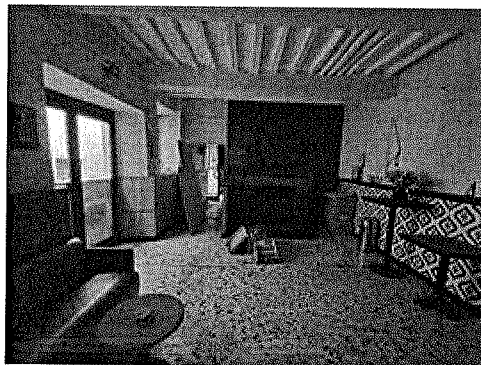
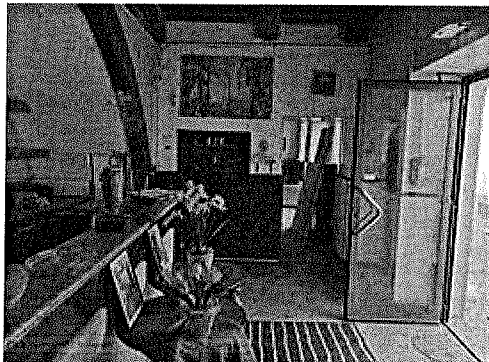
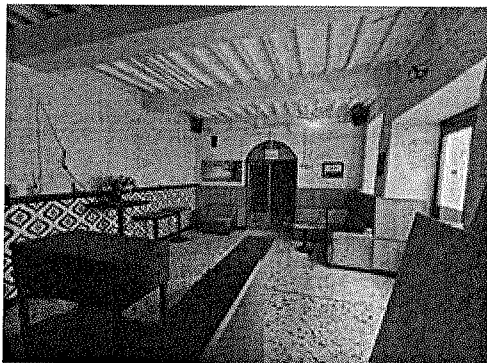
LE APERTURE ( SIA VETRINE CHE LA FINESTRA ) SONO IN ALLUMINIO CON VETRO TRASPARENTE . SI ACCEDE AI DUE LOCALI , IL PRIMO CON PAVIMENTO IN GRES E IL BANCONCONE DEL BAR RICAVATO SOTTO L'ARCO IN MATTONI.

L'ALTRO LOCALE AL QUALE SI ACCEDE ANCHE DALL'ESTERNO , SI PRESENTA CON PAVIMENTO IN GRANIGLIA E SOFFITTI IN LEGNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 78 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/1, superficie 46, classe 4, consistenza 46 mq, rendita 1.102,33 Euro, indirizzo catastale: VIA VALLELUNGA n. 4 LATERINA PERGINE VALDARNO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

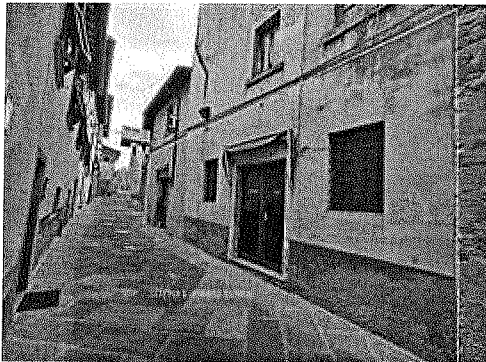
L'intero edificio sviluppa 3 + SOTTOTETTO piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2004.



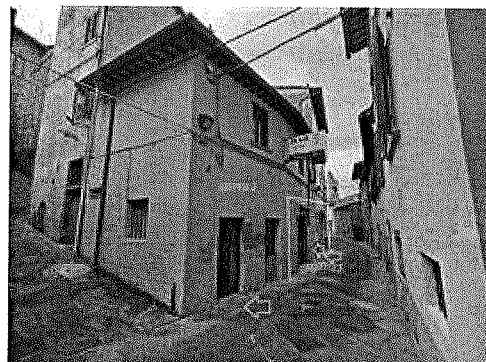


DESCRIZIONE DELLA ZONA

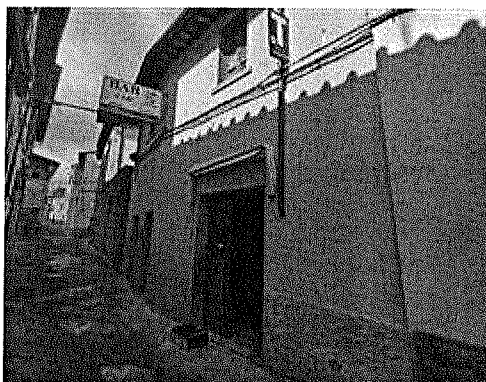
I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono AREZZO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO DI PERGINE VALDARNO COMPLETAMENTE RISTRUTTURATO - TIPICA LOCALITA' TOSCANA-.



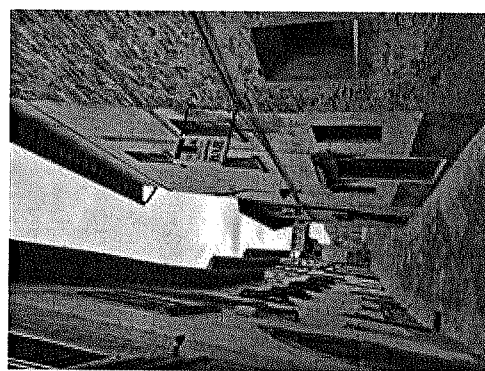
*VISTA DAL VICOLO*



*VISTA DAL VICOLO*



*SECONDO INGRESSO DAL VICOLO*

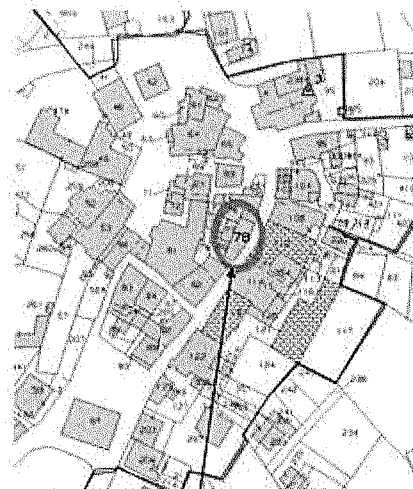


*VISTA DAL VICOLO*



Estratto da Cartografia Regione Toscana

**BENE  
PIGNORATO**



Estratto mappa catastale – FG 23 p.lla 78

**BENE  
PIGNORATO**

INQUADRAMENTO ZONA DI INTERESSE - INTERNO AL CENTRO STORICO DI PERGINE VALDARNO (AR) INQUADRAMENTO SU MAPPA CATASTALE fg23 P.LLA 78

**COLLEGAMENTI**

autostrada distante 15 KM

buono ★★★★★★★★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione:

scarsa ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

livello di piano:

buono ★★★★★★★★

stato di manutenzione:

mediocre ★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★

qualità degli impianti:

molto scarso ★★★★★★★★

qualità dei servizi:

pessimo ★★★★★★★★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

A seguito di quanto è stato possibile verificare in fase di sopralluogo, considerata l'impossibilità di effettuare indagini più approfondite e pertanto invasive, gli impianti appaiono vetusti e realizzati nel rispetto della vigente normativa all'epoca della loro realizzazione, ed emerge quanto segue:

GLI AMBIENTI SI PRESENTANO IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE , DALLE INDAGINI EFFETTUATE NON E' POSSIBILE RISALIRE ALL'ESECUZIONE DEGLI IMPIANTI CHE NON RISULTANO CERTIFICATI. NON NE' E' VALUTABILE QUINDI UN INTERVENTO DI MESSA A NORMA. Così dicendo, considerato che ai fini peritali il valore unitario utilizzato per la stima del compendio pignorato tiene conto anche degli stati manutentivi degli impianti, i costi di adeguamento alla normativa vigente, tenuto conto delle sopra elencate criticità, ammontano a complessivi € 6.000,00.

IL LOCALE E' PRIVO DI SERVIZIO IGIENICO . IL LOCALE E' PRIVO DI CALDAIA E DI CANNA FUMARIA . NON E' STATO POSSIBILE DETERMINARE IL PASSAGGIO DELLE TUBAZIONI DI SCARICO DEL LAVELLO VERSO LA FOGNATURA COMUNALE , COSI' COME L'ADDUZIONE IDRICA.

AI FINI DELLA REDAZIONE DELL'APE , DELLA QUALE ERA SPROVVISTO, LA CALDAIA

E' STATA SIMULATA.

CLASSE ENERGETICA:



[62,85 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

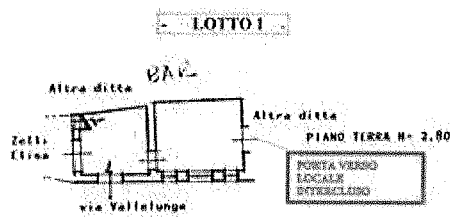
Certificazione APE N. 0000929687 registrata in data 29/08/2025

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALE COMMERCIALE	46,00	x	100 %	=	46,00
<b>Totale:</b>	<b>46,00</b>				<b>46,00</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: 21/04/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 125/2019

Descrizione: Nel Comune di Laterina – Pergine Valdarno (Ar), località Rimaggio, alla Via Nazionale n. 260, diritto di piena proprietà su un fabbricato polifunzionale (a destinazione direzionale e residenziale), in corso di costruzione, corredato da piazzale, su cui insiste un annesso ad uso magazzino e da un appezzamento di terreno, 2

Indirizzo: Via Nazionale n.260, Laterina Pergine Valdarno, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 136.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 227.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 227.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,447.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VIENE RILEVATA LA SOLA SUPERFICIE UTILE DEI DUE LOCALI ( SUPERFICIE UTILE COMMERCIALE) PARI A MQ. 46,00

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di pignoramento è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili od assimilabili posti in zona e soggetti allo stesso segmento di mercato. Pertanto, tenuto conto

delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del cespite pignorato e del suo stato manutentivo, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Al valore del compendio immobiliare pignorato, così come determinato, verranno detratti i costi per gli adeguamento degli impianti tecnologici; inoltre,

considerata l'assenza di garanzia di vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato, verrà applicato un abbattimento

forfettario del 15% ANCHE IN RELAZIONE ALLA CHIUSURA DA EFFETTUARE AL PIANO TERRENO CON L'ABITAZIONE. Dalle indagini di mercato effettuate si è rilevato che i valori di vendita unitari al mq (SIL) di immobili simili e soggetti allo stesso segmento di mercato oscillano tra € 760,00 ed € 1200,00. Ai fini della determinazione del valore di mercato del

compendio periziato, visto l'attuale andamento di mercato di beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato, i quali risentono di una stagnazione della domanda che rispecchia la situazione economica generale

della zona, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario a mq prudente pari ad € 550,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	46,00	x	550,00	=	<b>25.300,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 25.300,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 25.300,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Facendo riferimento alla Banca delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate ) codice zona E1 per i negozi in stato conservativo normale il valore di mercato oscilla fra € 760/€ 1200.

L'unità immobiliare in questione presenta criticità ed alti costi di manutenzione per risultare agibile quasi da essere ricondotta ad un rustico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di COMUNE DI PERGINE VALDARNO, agenzie: PERGINE VALDARNO, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
1	bar	46,00	0,00	25.300,00	25.300,00
				<b>25.300,00 €</b>	<b>25.300,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL LOCALE COMMERCIALE E' POSTO AL PIANO TERRA E CONFINA CON L'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO CHE SI SVILUPPA AI PIANI SUPERIORI.

DAL PUNTO DI VISTA DELLA COMMERCIALIZZABILITA' E' VALUTATA PIU' CONVENIENTE LA DIVISIONE IN DUE LOTTI , PER LA DIVERSA DESTINAZIONE D'USO E PER GARANTIRE MAGGIORE APPETIBILITA'.

LA COSTITUZIONE IN DUE LOTTI E LA SUCCESSIVA VENDITA SEPARATA , COMPORTERA' LA CHIUSURA DEL PASSAGGIO FRA LE DUE UNITA' IMMOBILIARI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, A QUESTO SCOPO, TENUTO CONTO DELLA SITUAZIONE ATTUALE , LA RIDUZIONE PERCENTUALE AL SUCCESSIVO PUNTO VIENE VALUTATA DAL SOTTOSCRITTO DEL 20%

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: **€ 25.300,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 5.060,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 1.211,00**

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: **€ 19.029,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 210/2024

## LOTTO 2

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

*[Faint, illegible text, likely a list of property details or a table with columns for identification, location, and description.]*

**2** appartamento a PERGINE VALDARNO VIA VALLELUNGA 6, della superficie commerciale di **153,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il cespite oggetto di pignoramento, è sito nel Comune di Laterina-Pergine Vadarno - IN LOCALITA' PERGINE VALDARNO. LA LOCALITA' E' POSTA A CIRCA 10 KM DAL CAPOLUOGO AREZZO, A BREVE DISTANZA DALLA SR69 ed in quella zona, dotata dei principali servizi pubblici e privati, è

caratterizzata da fabbricati storici in linea lungo strada, con attività commerciali di vicinato ai piani terra e abitazioni ai piani superiori, oltre a fabbricati condominiali, modeste attività artigianali e commerciali. Il bene esecutato è attualmente

COSTITUITO DA UNA CIVILE ABITAZIONE SU TRE PIANI E SOFFITTA , POSTO NEL CENTRO STORICO ,CON AFFACCIATO DIRETTAMENTE NEL VICOLO.

COMPOSTA AL PIANO TERRENO DA INGRESSO , SCALA E WC . AL PRIMO PIANO SI TROVANO UNA STANZA APERTA , LUMINOSA, DALLA QUALE SI ACCEDE ALLA DESTRA AD UN VANO "SOTTOTETTO" CON COPERTURA IN LEGNO A PADIGLIONE E SULLA SINISTRA VERSO ALTRI DUE VANI ED ALLA SCALA INTERNA . AL SECONDO PIANO SI TROVA UN DISIMPEGNO ED UNA STANZA . DALLA SCALA SI RAGGIUNGE IL SOTTOTETTO COSTITUITO DA UNICO LOCALE CON COPERTURA A CAPANNA IN LEGNO A VISTA .

LA STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA MISTA , LATERIZIO E PIATrame, ESTERNAMENTE E' INTONACATO E PARZIALMENTE TINTEGGIATA. LE MURATURE INTERNE SONO INTONACATE E PRESENTANO SEGNI DI UMIDITA' DI RISALITA , MOLTO FREQUENTI NELLE MURATURE ANTICHE.

I SOLAI SONO IN LEGNO , IN UNA PARTE NOTEVOLMENTE AMMALORATI A CAUSA DI INFILTRAZIONI PRESUMIBILMENTE DEL PASSATO. I DIVISORI INTERNI SONO INTONACATI , MA MOLTO AMMALORATI SOPRATTUTTO QUELLI AI PIANI SUPERIORI.

LO STATO DI MANUTENZIONE GENERALE E' MOLTO SCARSO , NON E' PRESENTE UNA CUCINA NE' IMPIANTI, AD ECCEZIONE DI UN PUNTO ACQUAIO POSTO NEL SOTTOSCALA AL PRIMO PIANO CHE DOVEVA ESSERE L'ORIGINARIO SERVIZIO IGIENICO.

GLI INFISSI ESTERNI DI TUTTI I LOCALI AI PIANI SUPERIORI SONO IN LEGNO CON VETRO TRASPARENTE, E SOLO QUELLI DEL PRIMO PIANO CON SCURO INTERNO. I PAVIMENTI INTERNI SONO IN GRES SIA NELL'INGRESSO CHE NELLA STANZA DEL PIANO PRIMO , GLI ALTRI MISTI CON ALCUNE STANZE IN GRANIGLIA E COTTO ED AL SECONDO PIANO IN COTTO. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO VERNICIATE IN PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-PRIMO-SECONDO E SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di 270 CM. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 78 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 247,59 Euro, indirizzo catastale: VIA VALLELUNGA n.6, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 + SOTTOTETTO piano, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2004.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**153,50 m<sup>2</sup>**

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>€. 73.230,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.373,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/03/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

TRATTASI DI APPARTAMENTO SU 4 PIANI POSTA NEL CENTRO STORICO DI PERGINE VALDARNO (AR)

L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA IN DISUSO E IN MEDIOCRE STATO DI MANUTENZIONE .

RISULTA LIBERO ( PUR RISULTANDO L'ESECUTATO ANCORA ISCRITTO ALL'ANAGRAFE DEL COMUNE DI PERGINE VALDARNO)

### **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: *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 **giudiziale** attiva, iscritta il 14/03/2024 a AREZZO ai nn. 471, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO n.rep 2021/724 del 13/3/2024.

Importo ipoteca: € 300.884,30.

Importo capitale: € 150.442,14 .

SI INSERISCE IL NUMERO DI FORMALITA : "REGISTRO PARTICOLARE" SI RIMANDA ALL'ALLEGATO B - COMPLETO DELLE ISPEZIONI E NOTE

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 19/11/2021 a AREZZO ai nn. 2591, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO n.rep 1629/714 del 18/11/2021.

Importo ipoteca: € 234.297,80.

Importo capitale: € 117.148,90 .

SI INSERISCE IL NUMERO DI FORMALITA : "REGISTRO PARTICOLARE" SI RIMANDA ALL'ALLEGATO B - COMPLETO DELLE ISPEZIONI E NOTE

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 08/03/2021 a AREZZO ai nn. 462, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.rep.922 del 10/09/2014 .

Importo ipoteca: € 65.000.

Importo capitale: € 55.157,75.

SI INSERISCE IL NUMERO DI FORMALITA : "REGISTRO PARTICOLARE"-SI ISCRIVE ANCHE IN FORZA DELLA CORTE DI APPELLO SENTENZA N. 15/2019 D EL 02/01/2019 . IL CAPITALE E' COSI' DETERMINATO DALLE COMPETENZE LIQU IDATE SENTENZA N. 922/2014 E 29.091,46 E COMPETENZE LIQUIDATE SENTENZA N. 15/2019 E 26.066,29 .SI SOSTITUISCE LA NOTA DI ISCRIZIONE PARTI COLARE N. 2332 DEL 22/12/2020 IN QUANTO L'IMMOBILE DELL'UNITA' NEGOZIA LE N. 1 E' ERRATO. SI INSERISCE IL NUMERO DI FORMALITA : "REGISTRO PARTICOLARE" SI RIMANDA ALL'ALLEGATO B - COMPLETO DELLE ISPEZIONI E NOTE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/11/2009 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 52488/21084 di repertorio, iscritta il 24/11/2009 a AREZZO ai nn. 3842, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTUO FONDIARIO - Atto del 17/11/2009 rep.52488/21084.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

SI INSERISCE IL NUMERO DI FORMALITA : "REGISTRO PARTICOLARE" SI RIMANDA ALL'ALLEGATO B - COMPLETO DELLE ISPEZIONI E NOTE

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 11/12/2024 a AREZZO ai nn. 16302, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

SI INSERISCE IL NUMERO DI FORMALITA : "REGISTRO PARTICOLARE" SI RIMANDA ALL'ALLEGATO B - COMPLETO DELLE ISPEZIONI E NOTE

#### 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:

Dalle verifiche ed indagini effettuate, è emerso che il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, vincoli di carattere storicoartistico,

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

#### NON ESISTE CONDOMINIO COSTITUITO E NON RISULTANO VINCOLI STORICI

Si precisa, da informazioni assunte presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio Pubblicità Immobiliare, che i costi fissi per la loro cancellazione delle formalità sopra elencate, salvo diverse disposizioni in materia, risultano essere i seguenti:

Cancellazione Nota Ipoteca Volontaria Pagamento: € 35,00 taxa ipotecaria;

Cancellazione Nota Ipoteca Giudiziale Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria (0,5% importo di ipoteca, importo minimo € 200,00); € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 taxa ipotecaria;

Cancellazione Nota Ipoteca Giudiziale Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria (0,5% importo di ipoteca, importo minimo € 200,00); € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 taxa ipotecaria;

Cancellazione Nota Ipoteca Giudiziale Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria (0,5% importo di ipoteca. In merito, tengo precisare che detta ipoteca riguarda più immobili e che prudenzialmente viene determinato l'importo totale di cancellazione, non essendo possibile ad oggi, determinare il valore quota parte di cancellazione riferito al solo bene esecutato); € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 taxa ipotecaria;

Cancellazione Nota Pignoramento Immobiliare Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 taxa ipotecaria.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA PARTE VENDITRICE "██████████" con sede in Arezzo C.F. ██████████ ERANO DIVENUTI PROPRIETARI CON I PRECEDENTI TITOLI DI PROVENIENZA:

\* TRASCRIZIONE 2788 del 10/03/2000 -atto Notaio ██████████ del 10/02/2000 Repertorio 77378 Atto di Compravendita

In Favore: ██████████ con sede in Arezzo C.F. ██████████

Contro

██████████ nato ad Arezzo il ██████████ Codice fiscale ██████████ proprietario per la quota di 1/1

Immobili ex Comune di Pergine codice G451 oggi: Rappresentati Catasto Fabbricati del Comune di LATERINA PERGINE VALDARNO (AR)

(Codice M392B) Sezione PERGINE VALDARNO Catasto dei Fabbricati - fg.23 p. 78 sub.3 -A/4 vani 6

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 13/04/2004 a firma di Notaio ██████████ ai nn. Rep. 4634/1402 di repertorio, trascritto il 14/04/2004 a AREZZO ai nn. 4671.

PARTE VENDITRICE: ██████████ con sede in Arezzo C.F. ██████████ BENI TRASFERITI: Immobili ex Comune di Pergine codice G451 oggi: Rappresentati Catasto Fabbricati del Comune di LATERINA PERGINE VALDARNO (AR) (Codice M392B) Sezione PERGINE VALDARNO Catasto dei Fabbricati - fg.23 p. 78 sub.3 -A/4 vani 6 - fg.23 p. 78 sub.4 -C/1 mq. 46

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Circa la provenienza dell'epoca di costruzione posso riferire che l'unità immobiliare è stata realizzata

antecedentemente al 1 settembre 1967 . Posta nel centro storico dell'ex Comune di Pergine Valdarno e già censita al Catasto Leopoldino e al **Nuovo Catasto Urbano di Impianto del 29.12.1939**: Scheda 654760-( Abitazione su tre piani)

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

Permesso per esecuzione lavori N. **1115/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia di fabbricato con destinazione d'uso commerciale a PT e di civile abitazione al PIANO 1 e 2, presentata il 14/09/2005 con il n. 5398 di protocollo, rilasciata il 24/11/2005 con il n. 1115 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERNO IMMOBILE , SIA COMMERCIALE CHE ABITATIVO .  
RICHIESTA DI ARCHIVIAZIONE DEL 9/2/2007 PROT. 817 - DA PARTE DEL PROPRIETARIO  
- PER I GIUDIZI CIRCA LA CONFORMITA' SI FA RIFERIMENTO ALLO STATO ATTUALE (TAV.1) DI QUESTO TITOLO EDILIZIO

D.I.A. AI SENSI L.R. 1/2005 N. **134/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA COPERTURA A CIVILE ABITAZIONE, presentata il 11/11/2009 con il n. PROT.6656 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a PORZIONE DI COPERTURA DELLA CIVILE ABITAZIONE POSTA AL PRIMO PIANO

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

PIANO OPERATIVO adottato, in forza di delibera AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 22 DEL 28.3.2023 ,

PIANO STRUTTURALE adottato, in forza di delibera PIANO STRUTTURALE APPROVAZIONE CON DELIBERA . 6 DEL 12.03.2024,

REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, in forza di delibera VEDI ELENCO E VARIANTI, l'immobile ricade in zona AMBITI DI SALVAGUARDIA DEL SISTEMA INSEDIATIVO "NUCLEI STORICI" - MODALITA' DI INTERVENTO M2- "SALVAGUARDIA DEI FRONTI". Norme tecniche di attuazione ed indici:

UNITA' IMMOBILIARI POSTE NEL CENTRO STORICO , NON SOGGETTE A VINCOLO DI CUI ALLA D.LEG.42/2004, MA SOGGETTE A TUTTE LE REGOLE DI INTERVENTO PREVISTE NEL CENTRO STORICO, CIRCA I MATERIALI ED IL LIVELLO.

#### **Titolo IV: Norme generali per sottosistema territoriale .....**

Art. 28 - Norme per il Sottosistema 7 insediativo di matrice storica

#### **Titolo V: Modificazioni edilizie**

Art. 30 - Modificazioni edilizie – aspetti generali

Art. 31 - Modificazione edilizia 1 Restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore storicotestimoniale

Art. 32 - Modificazione edilizia 2 Salvaguardia dei fronti edilizi

..... Art. 33 - Modificazione edilizia 3 Edifici di impianto storico

Art. 34 - Modificazione edilizia 4 Edifici recenti in ambiente storico

Art. 35 - Modificazione edilizia 5 Sopraelevazione degli edifici

Art. 36 - Modificazione edilizia 6 Rinnovo e sostituzione degli edifici

Art. 37 - Modificazione edilizia 7 degli edifici .....

REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Delibera C.C. n. 24 del 13-10-01.

- VARIANTE GENERALE al R.U. approvata con Delibere C.C. n. 37 del 31-10-09

e C.C. n. 9 del 06-03-2010.

- VARIANTE N. 25 al R.U. approvata con Delibera C.C. n. 17 del 29-06-2013.
- VARIANTE N. 26 al R.U. approvata con Delibera C.C. n. 21 del 21-10-2015.
- VARIANTE N. 27 al R.U. adottata con Delibera C.C. n. 43 del 26-12-2017 approvata con Delibera di CC n. 11 del 18.03.2021 – pubblicata sul BURT n. 23 del 09.06.2021 – efficacia 09.07.2021;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RISCONTRATE DIFFORMITÀ RISPETTO ALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO RILASCIATO (PERMESSO- CONCESSIONE N.1115/2005) CON RAPPRESENTAZIONE DI: - TRAMEZZATURA AL PRIMO PIANO NON PIU' PRESENTI NELLA PRIMA STANZA DI INGRESSO , MANTENUTE SOLO PARZIALMENTE DI ALTEZZA CM.90 CON FUNZIONE DI PARAPETTATURA DELLA SCALA; -DEMOLIZIONE DELLE TRAMEZZATURE NELLA ZONA SOFFITTA DOVE SI POSSONO ANCORA INTRAVEDERNE DELLE PORZIONI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI CILA TARDIVA PER OPERE INTERNE AI SENSI DELLA L.R. 65/2014

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE AMMINISTRATIVA E DEPOSITO DI CILA TARDIVA PER OPERE INTERNE NON STRUTTURALI: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

Questa situazione è riferita solamente a OPERE INTERNE

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: INDICATA DESTINAZIONE ERRATA A BAGNO NELLA PIANTA DEL PRIMO PIANO ED ALTEZZE INTERNE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DEPOSITO VARIAZIONE CATASTALE PER MODIFICHE INTERNE

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

Costi di regolarizzazione:

- DEPOSITO VARIAZIONE CATASTALE E ONERI DI DEPOSITO: €520,00

Questa situazione è riferita solamente a DESTINAZIONE

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PERGINE VALDARNO VIA VALLELUNGA 6

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 2

**appartamento** a PERGINE VALDARNO VIA VALLELUNGA 6, della superficie commerciale di **153,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il cespite oggetto di pignoramento, è sito nel Comune di Laterina-Pergine Valdarno - IN LOCALITA' PERGINE VALDARNO. LA LOCALITA' E' POSTA A CIRCA 10 KM DAL CAPOLUOGO AREZZO, A BREVE DISTANZA DALLA SR69 ed in quella zona, dotata dei principali servizi pubblici e privati, è

caratterizzata da fabbricati storici in linea lungo strada, con attività commerciali di vicinato ai piani terra e abitazioni ai piani superiori, oltre a fabbricati condominiali, modeste attività artigianali e commerciali. Il bene esecutato è attualmente

COSTITUITO DA UNA CIVILE ABITAZIONE SU TRE PIANI E SOFFITTA , POSTO NEL CENTRO STORICO CON AFFACCIATO DIRETTAMENTE NEL VICOLO.

COMPOSTA AL PIANO TERRENO DA INGRESSO , SCALA E WC . AL PRIMO PIANO SI TROVANO UNA STANZA APERTA , LUMINOSA, DALLA QUALE SI ACCEDE ALLA DESTRA AD UN VANO "SOTTOTETTO" CON COPERTURA IN LEGNO A PADIGLIONE E SULLA SINISTRA VERSO ALTRI DUE VANI ED ALLA SCALA INTERNA . AL SECONDO PIANO SI TROVA UN DISIMPEGNO ED UNA STANZA . DALLA SCALA SI RAGGIUNGE IL SOTTOTETTO COSTITUITO DA UNICO LOCALE CON COPERTURA A CAPANNA IN LEGNO A VISTA .

LA STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA MISTA , LATERIZIO E PIATrame, ESTERNAMENTE E' INTONACATO E PARZIALMENTE TINTEGGIATA. LE MURATURE INTERNE SONO INTONACATE E PRESENTANO SEGNI DI UMIDITA' DI RISALITA , MOLTO FREQUENTI NELLE MURATURE ANTICHE.

I SOLAI SONO IN LEGNO , IN UNA PARTE NOTEVOLMENTE AMMALORATI A CAUSA DI INFILTRAZIONI PRESUMIBILMENTE DEL PASSATO. I DIVISORI INTERNI SONO INTONACATI , MA MOLTO AMMALORATI SOPRATTUTTO QUELLI AI PIANI SUPERIORI.

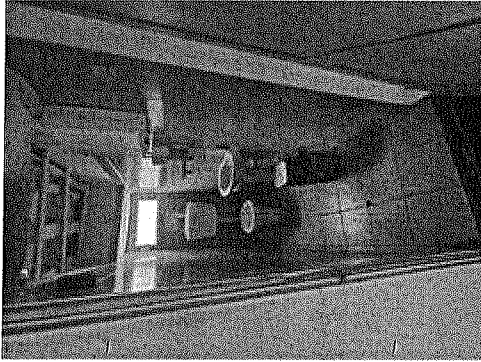
LO STATO DI MANUTENZIONE GENERALE E' MOLTO SCARSO , NON E' PRESENTE UNA CUCINA NE' IMPIANTI, AD ECCEZIONE DI UN PUNTO ACQUAIO POSTO NEL SOTTOSCALA AL PRIMO PIANO CHE DOVEVA ESSERE L'ORIGINARIO SERVIZIO IGIENICO.

GLI INFISSI ESTERNI DI TUTTI I LOCALI AI PIANI SUPERIORI SONO IN LEGNO CON VETRO TRASPARENTE, E SOLO QUELLI DEL PRIMO PIANO CON SCURO INTERNO. I PAVIMENTI INTERNI SONO IN GRES SIA NELL'INGRESSO CHE NELLA STANZA DEL PIANO PRIMO , GLI ALTRI MISTI CON ALCUNE STANZE IN GRANIGLIA E COTTO ED AL SECONDO PIANO IN COTTO. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO VERNICIATE IN PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE .

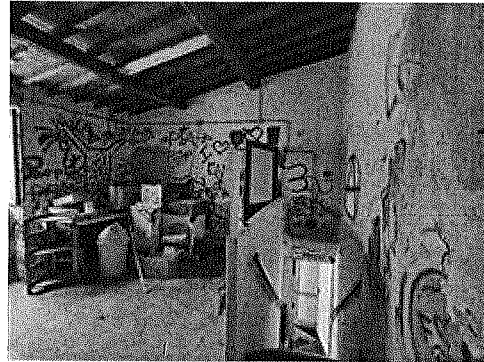
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-PRIMO-SECONDO E SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di 270 CM. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 78 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 247,59 Euro, indirizzo catastale: VIA VALLELUNGA n.6, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

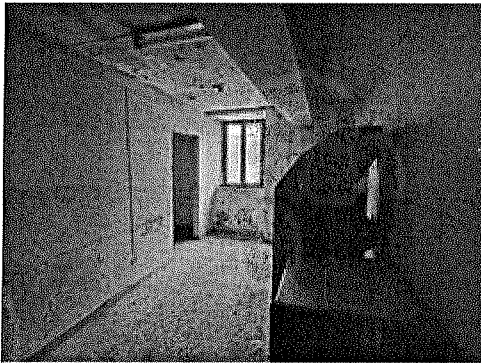
L'intero edificio sviluppa 3 + SOTTOTETTO piano, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2004.



*SERVIZIO IGIENICO*



*LOCALE DISIMPEGNO PRIMO PIANO*



*LOCALE PRIMO PIANO*



*ARRIVO SOFFITTA*



*LOCALE SOFFITTA*



*LOCALE SECONDO PIANO*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono AREZZO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO DI PERGINE VALDARNO COMPLETAMENTE RISTRUTTURATO.

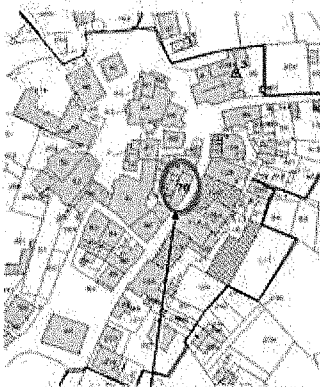


VISTA DAL VICOLO



Estratto da Cartografia Regione Toscana

BENE  
PIGNORATO



Estratto mappa catastale - FG 23 p.la 78

BENE  
PIGNORATO



COLLEGAMENTI

autostrada distante 15 KM

buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

molto scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

molto scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

molto scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buona ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

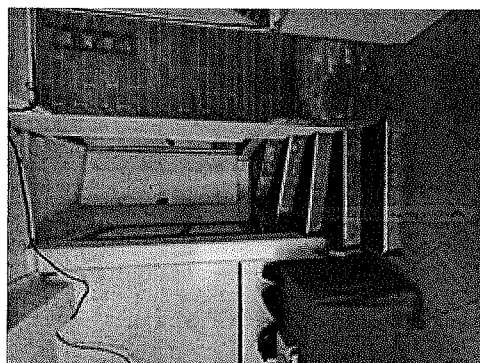
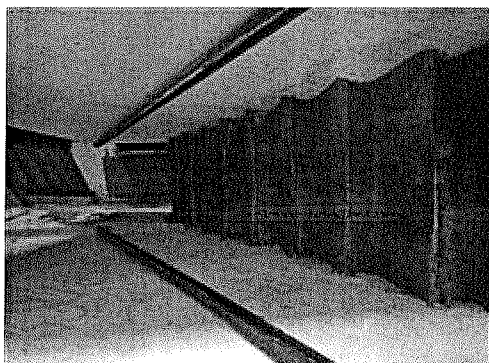
IL PIANO TERRA , INGRESSO HA UNA SUPERFICIE D MQ. 7 ACCESSIBILE DALL'ESTERNO CON PORTA A VETRI IN ALLUMINIO E DUE FINESTRE. IL SERVIZIO IGIENICO POSTO A SINISTRA SALLENDO TRE SCALINI E' DI SUPERFICIE RIDOTTA (CIRCA 2 MQ.). IL PRIMO PIANO SI SVILUPPA IN QUATTRO LOCALI DELLA SUPERFICIE UTILE TOTALE DI MQ. 52 AL NETTO DELLE SCALE E DELLE APERTURE E IL PIANO SECONDO DI UN VANO DI MQ. 18 CIRCA , CON DISIMPEGNO PER UN TOTALE DI MQ. 23,00. LA SUPERFICIE ABITABILE UTILE TOTALE E' PARI A MQ .84,00. AL PIANO SOTTOTETTO E' PRESENTE UN UNICO LOCALE DI MQ.25 TOTALMENTE AL GREZZO DA CONSIDERARE COME ACCESSORIO.

A seguito di quanto è stato possibile verificare in fase di sopralluogo, considerata l'impossibilità di effettuare indagini più approfondite e pertanto invasive, gli impianti appaiono vetusti e realizzati nel rispetto della vigente normativa all'epoca della loro realizzazione, ed emerge quanto segue:

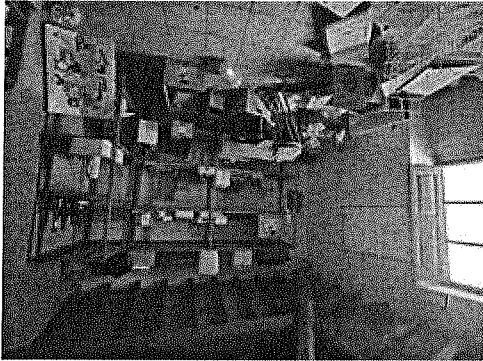
GLI AMBIENTI SI PRESENTANO IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE , DALLE INDAGINI EFFETTUATE NON E' POSSIBILE RISALIRE ALL'ESECUZIONE DEGLI IMPIANTI ESISTENTI , ANCHE SE PARZIALI , CHE NON RISULTANO CERTIFICATI. NON NE' E' VALUTABILE QUINDI UN INTERVENTO DI MESSA A NORMA. Così dicendo, considerato che ai fini peritali il valore unitario utilizzato per la stima del compendio pignorato tiene conto anche degli stati manutentivi degli impianti, i costi di adeguamento alla normativa vigente, tenuto conto delle sopra elencate criticità, ammontano a complessivi € 8.000,00.

L'ABITAZIONE E' PRIVA DI CALDAIA E DI CANNA FUMARIA . NON E' STATO POSSIBILE DETERMINARE IL PASSAGGIO DELLE TUBAZIONI DELL'ADDUZIONE IDRICA , MENTRE PER QUANTO ALLO SCARICO DEL SERVIZIO IGIENICO VERSO LA FOGNATURA COMUNALE , ALL'ESTERNO E' PRESENTE LA FOSSA BIOLOGICA CORRISPONDENTE .

AI FINI DELLA REDAZIONE DELL'APE , DELLA QUALE ERA SPROVVISTA, LA CALDAIA E' STATA SIMULATA.



PRIMA RAMPA DI SCALA INTERNA

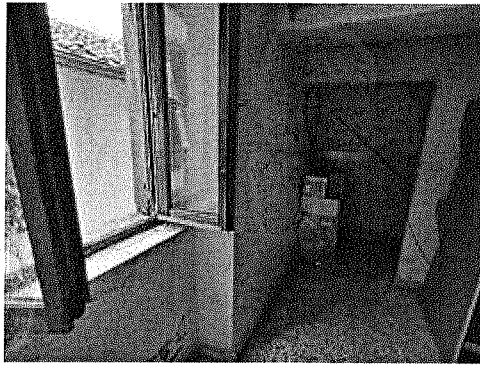


LOCALE AL PRIMO PIANO

INGRESSO AL PIANO TERRA



PARTICOLARE SOLAIO 2° PIANO



SOTTOSCALA PRIMO PIANO

CLASSE ENERGETICA:



[190,92 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

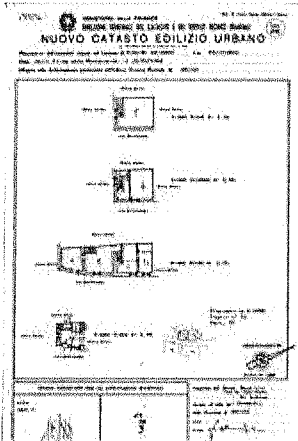
Certificazione APE N. 0000929696 registrata in data 29/08/2025

CONSISTENZA:

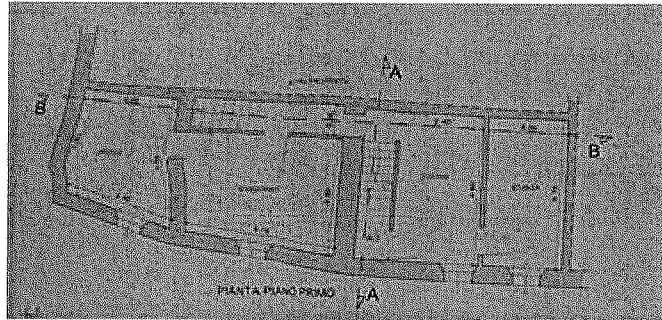
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

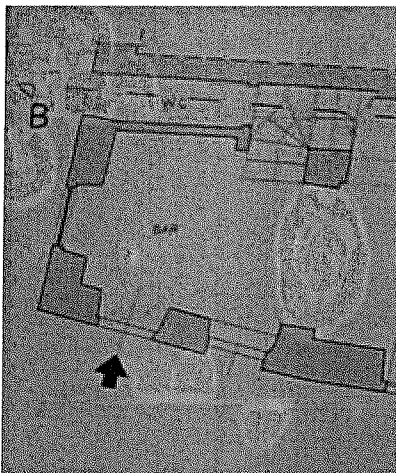
descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALI ABITABILI SU TRE PIANI	134,40	x	100 %	=	134,40
SOFFITTA NON ABITABILE	38,20	x	50 %	=	19,10
<b>Totale:</b>	<b>172,60</b>				<b>153,50</b>



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE



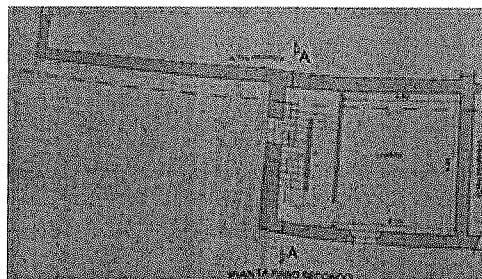
ESTRATTO PRIMO PIANO



ESTRATTO PIANO TERRA/INGRESSO INDICATO  
"BAR" PER IL COLLEGAMENTO CON IL LOCALE -  
DA TAMPONARE -



ESTRATTO PIANO TERZO - SOFFITTA



ESTRATTO PIANO SECONDO

**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: 22/05/2024  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 252/2016  
Descrizione: LOTTO A: Appartamento di 2,5 vani., 1  
Indirizzo: Via Pergine Valdarno in Provincia di Arezzo, via Pagliericcio, 3 Laterina, AR  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 20.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 43.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 17.613,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 38.00 m  
Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 22/05/2024  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 252/2016  
Descrizione: LOTTO B: Appartamento di quattro vani., 2  
Indirizzo: Localita' Pergine Valdarno, 3 Laterina, AR  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 21.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 67.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 27.525,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 38.00 m  
Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 20/07/2022  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 125/2019  
Descrizione: Nel Comune di Laterina – Pergine Valdarno (Ar), frazione Ponticino, località Cavi, alla Via Giotto da Bondone nn. 61-63, diritto di piena proprietà su una porzione di fabbricato facente parte di un più ampio complesso residenziale comprendente tre corpi di fabbrica,, 1  
Indirizzo: Via Giotto da Bondone nn. 61-63 Loc. Cavi Fraz. Ponticino CAP 52019 Laterina Pergine Valdarno, AR  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 69.750,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 93.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 93.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 1,482.00 m  
Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di pignoramento è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili od assimilabili posti in zona e soggetti allo stesso segmento di mercato. Pertanto, tenuto conto

delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del cespite pignorato e del suo stato manutentivo, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Al valore del compendio immobiliare pignorato, così come determinato, verranno detratti i costi delle sanatorie e aggiornamento catastale e per gli adeguamento degli impianti tecnologici; inoltre, considerata l'assenza di garanzia di vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato, verrà applicato un abbattimento forfettario del 15% ANCHE IN RELAZIONE ALLA CHIUSURA DA EFFETTUARE AL PIANO TERRENO CON IL LOCALE COMMERCIALE .

Dalle indagini di mercato effettuate si è rilevato che i valori di vendita unitari al mq (SIL) di immobili simili e soggetti allo stesso segmento di mercato oscillano tra € 900,00 ed € 1200,00. Ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio periziato, visto l'attuale andamento di mercato di beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato, i quali risentono di una stagnazione della domanda che rispecchia la situazione economica generale della zona, si ritiene congruo utilizzare un valore unitario a mq prudente pari ad € 500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 153,50 x 500,00 = 76.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 76.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 76.750,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Facendo riferimento alla Banca delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate ) codice zona E1 per le abitazioni civili in stato conservativo normale il valore di mercato € 900/€ 1200.

L'unità immobiliare in questione presenta criticità ed alti costi di manutenzione per risultare abitabile quasi da essere ricondotta ad un rustico da ristrutturare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di COMUNE DI PERGINE VALDARNO, agenzie: PERGINE VALDARNO, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
2	appartamento	153,50	0,00	76.750,00	76.750,00
				<b>76.750,00 €</b>	<b>76.750,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO CONFINA AL PIANO TERRENO CON IL LOCALE COMMERCIALE CHE E' POSTO AL PIANO TERRA. DALLA SCALA, L'UNITA' ABITATIVA SI SVILUPPA AI PIANI SUPERIORI.

DAL PUNTO DI VISTA DELLA COMMERCIALIZZABILITA' E' VALUTATO PIU' CONVENIENTE LA DIVISIONE IN DUE LOTTI PER LA DIVERSA DESTINAZIONE D'USO E PER GARANTIRE MAGGIORE APPETIBILITA'.

LA COSTITUZIONE IN DUE LOTTI E LA SUCCESSIVA VENDITA SEPARATA, COMPORTERA' LA CHIUSURA DEL PASSAGGIO FRA LE DUE UNITA' IMMOBILIARI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, A QUESTO SCOPO, TENUTO CONTO DELLA SITUAZIONE ATTUALE, LA RIDUZIONE PERCENTUALE AL SUCCESSIVO PUNTO VIENE VALUTATA DAL SOTTOSCRITTO PARI AL 20%.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.520,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.230,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 14.646,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.211,00**

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: **€. 57.373,00**

data 10/03/2026

il tecnico incaricato  
antonella minocchi