



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

187/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

remo adelmo gherardi

CF:GHRDL48P24G653Z

con studio in SANSEPOLCRO (AR) Via Raffaellino dal Colle, 3

telefono: 3356096703

email: gherardiremo@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 187/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BIBBIENA Via Umbro Casentinese 71, della superficie commerciale di **126,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di civile abitazione al piano secondo facente parte di un fabbricato ubicato in Comune di Bibbiena (AR) Via Umbro Casentinese n° 71.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno assente, scala a comune dal civico n° 71 di Via Umbro Casentinese, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 96 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Umbro Casentinese n. 71, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini: area condominiale, vano scale condominiale, particella 96, salvo altri o più veri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.528,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.776,66
Data di conclusione della relazione:	29/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'unità immobiliare è occupata dall'esecutata e famiglia come abitazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(vedi allegato D)



Le sopradette formalità sono non opponibili all'acquirente. In relazione al costo necessario per la loro cancellazione si precisa che da informazioni assunte presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio Pubblicità Immobiliare, non è possibile quantificare l'esatto importo necessario in quanto l'esatta cifra viene calcolata dall'Ufficio preposto con la presentazione della Nota di cancellazione. Indicativamente i costi fissi per la loro cancellazione, alla data odierna, potrebbero essere:

-per le iscrizioni di ipoteca volontaria nascenti da concessioni a garanzia di mutuo fondiario 35,00 euro a nota;

-per le iscrizioni di ipoteca legale 94,00 euro a nota;

-per la trascrizione dell'atto esecutivo di verbale di pignoramento immobili 294,00 euro a nota.

Nel caso in esame il costo fisso complessivo per la cancellazione delle formalità potrebbe essere 752,00 euro circa.

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 02/04/2010 a firma di Notaio Pantani Fabrizio ai nn. 130613/20494 di repertorio, iscritta il 07/04/2010 a Arezzo ai nn. 1091 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da finanziamento.

Importo ipoteca: 370.000,00.

Importo capitale: 185.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Debitore non datore: Cartolibreria Etruria snc di Ornaldi Luciana e c. con sede in Bibbiena

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/09/2013 a firma di Notaio Pantani Fabrizio ai nn. 136332/23646 di repertorio, iscritta il 01/10/2013 a Arezzo ai nn. 1552 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 62.000,00.

Importo capitale: 31.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Debitore non datore: Orlandi Luciana nata a Poppi il 30/06/1964 e Valentini Ivano nato a Bibbiena il 17/12/1960

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 02/07/2024 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 2034/724 di repertorio, iscritta il 03/04/2024 a Arezzo ai nn. 643 part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da iscrizione a ruolo emesso da Agenzia delle Entrate.

Importo ipoteca: 108.612,48.

Importo capitale: 54.306,24

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, stipulata il 09/06/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Arezzo ai nn. 537 di repertorio, trascritta il 22/06/2020 a Arezzo ai nn. 5298 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 09/10/2024 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 3380 rep. di repertorio, trascritta il 15/11/1924 a Arezzo ai nn. 14948 part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

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:	€. 700,00
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:

Come da informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio "Primavera" del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto , risulta che l'esecutata è proprietaria per 139,000 millesimi complessivi senza la specifica dei millesimi riferiti alle tre singole unità immobiliari di proprietà della stessa (al catasto fabbricati fog. 80 particella 96 sub. 21, 27 e 28). Lo stesso discorso vale per la tabella millesimale per la ripartizione delle spese relative alle scale che nel complesso ammonta a 180,000 millesimi.

(vedi allegato H)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

All'attuale proprietaria Orlandi Luciana la proprietà dell'immobile è pervenuta per successione al padre Orlandi Severino Aldo nato a Pratovecchio il 02/08/1926 e deceduto il 30/03/2020 (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio territoriale di Arezzo il 16/03/2021 e registrata al n° 127320 volume 88888)

A Orlandi Severino Aldo la proprietà dell'immobile in esame pervenne per atto di vendita e negozio divisorio del diritto a costruire a rogito Notaio Giovanni Milloni di Arezzo del 13 agosto 1971 rep. 41750/20870 registrato a Poppi il 30 agosto 1971 al n° 1176 e trascritto ad Arezzo l'11/10/1971 al n° part. 8091.

Non sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento in quanto non risulta trascritto l'atto di accettazione tacita dell'eredità da parte della Sig.ra Orlandi Luciana relativo alla morte del padre

(vedi allegati C - D)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione per morte di Orlandi Severino Aldo, trascritto il 06/04/2021 a Arezzo ai nn. 4075 di formalità.

Dichiarazione di successione per morte di Orlandi Severino Aldo nato a Pratovecchio il 02/08/1926 e deceduto il 30/03/2020 (dichiarazione registrata ad Arezzo il 16/03/2021 al n° 127320 vol. 88888)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per le pratiche edilizie vedi allegato B - Per la situazione urbanistica vedi allegato F

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. licenza edilizia n° 161 del 31/08/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione in Bibbiena Stazione, presentata il 29/08/1968, rilasciata il 31/08/1968 con il n. 161 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. autorizzazione edilizia n° 124**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di intervento di manutenzione straordinaria relativo a stesura lamiera grecata sulla copertura del fabbricato, sostituzione gronde e discendenti , ripristino parte della gronda., rilasciata il 10/09/1993 con il n. 124 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria **N. concessione edilizia in sanatoria n° 918**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato per creazine C.T., rilasciata il 11/04/1994 con il n. 918 di protocollo.

Pratica edilizia n° 519/1282

Concessione edilizia in sanatoria **N. concessione edilizia in sanatoria n° 1167**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento locali commercial zona retro piano terra, creazione terrazza p. 2° oltre a modifiche prospettiche su n° 2 unità immobiliari, rilasciata il 01/04/1999 con il n. 1167 di protocollo.

Sanatoria edilizia pratica n. 1127

Certificato di abitabilità o agibilità relativo al locale centrale termica condominiale di cui alla concessione in sanatoria n. 918/1994 **N. certificato di abitabilità o agibilità**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di centrale termica, rilasciata il 11/04/1994.

Il titolo è riferito solamente a al locale centrale termica condominiale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico l'immobile ricade in zona B1 - Insediamenti residenziali densi e continui.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 13 N.T.A. del Regolamento Urbanistico - Indici e parametri

In tale sottozona tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri: indice di fabbricabilità 2,5 mc:/mq - altezza massima 12 m. - rapporto di copertura 60% - distanza dai confini 5 m. o aderenza - distanza dagli edifici > o uguale 10 m. o in aderenza - distanza dalle strade secondo gli allineamenti esistenti ovvero, in assenza, determinati dall'ufficio urbanistica comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento; in quest'ultimo i dati catastali sono stati indicati in forma ridotta



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. n° 380 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: quella in materia)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presenzazione al catasto dei fabbricati di denuncia di variazione con nuova planimetria ed elaborato planimetrico parziale: €.520,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

Non conforme al momento del sopralluogo. Il sottoscritto, previa autorizzazione del G.E., ha presentato denuncia di variazione al catasto dei fabbricati in data 28/07/2025 pratica n. AR0083712. Costo €. 520,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BIBBIENA VIA UMBRO CASENTINESE 71

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BIBBIENA Via Umbro Casentinese 71, della superficie commerciale di **126,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di civile abitazione al piano secondo facente parte di un fabbricato ubicato in Comune di Bibbiena (AR) Via Umbro Casentinese n° 71.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno assente, scala a comune dal civico n° 71 di Via Umbro Casentinese, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 96 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Umbro Casentinese n. 71, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini: area condominiale, vano scale condominiale, particella 96, salvo altri o più veri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 metri circa

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

ottimo 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione al piano secondo del fabbricato residenziale ubicato in Comune di Bibbiena Via Umbro Casentinese n° 71, interno e scala non indicati, composto da ingresso, sala, tinello, cucinotto, ripostiglio, disimpegno, tre camere, bagno e tre terrazze a livello. L'appartamento ha ingresso dal vano scale condominiale al quale si accede dal civico n° 71 di Via Umbro Casentinese

Caratteristiche distributive: configurazione planimetrica di forma rettangolare, distribuzione dei locali semplice.

L'edificio del quale fa parte l'appartamento è stato costruito nell'anno 1969.

Al piano terra sono ubicati i beni comuni non censibili, posti a servizio anche dei beni pignorati, costituiti da : ingresso dal civico n° 71 di Via Umbro Casentinese e vano scale condominiali, ex locale autoclave condominiale, ex locale centrale termica condominiale e ripostiglio condominiale; a questi tre piccoli locali si accede dall'ingresso e vano scale anzidetti tramite scaletta interna in quanto posti a quota inferiore rispetto a quella della pavimentazione dell'ingresso - area esterna antistante la facciata principale del fabbricato che prospetta su Via Umbro Casentinese.

In relazione all'area esterna sopraddetta si riporta quanto stabilito all'art. 9 dell'atto di vendita e negozio divisorio del diritto a costruire stipulato tra gli altri dal Sig. Orlandi Severino Aldo (padre dell'esecutata) a rogito Notaio Giovanni Milloni in Bibbiena rep. n. 41750/20870 del 13 agosto 1971: " *tutti i condividenti costruttori avranno proporzionale diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio precisandosi peraltro che la zona di terreno rimasta libera da costruzioni nella parte tergale del fabbricato costituirà pertinenza comune dei quartieri posti al piano primo ciascuno dei quali avrà l'uso esclusivo della porzione prospiciente il rispettivo fronte, nelle parti laterali del fabbricato l'uso esclusivo della zona di resede viene riservata al Sig. Donati Bruno o suoi aventi causa i quali potranno esercitare il diritto di uso anche per la realizzazione di costruzioni in sopra suolo e in sottosuolo. Allo stesso Sig. Donati Bruno è riservato il diritto di sopraelevazione dell'erigendo fabbricato esercitabile senza corrispondere indennizzo ai condomini*".

Ne consegue che la sola parte di area esterna al fabbricato comune anche all'unità immobiliare in esame è quella antistante la facciata principale del fabbricato che prospetta su Via Umbro Casentinese, sistemata a marciapiede.

I sopracitati beni comuni non censibili non hanno autonomi identificativi catastali e dalla documentazione (titoli di provenienza e catasto) non risulta quale sia la quota di comproprietà di cui la Singora Luciana Orlandi è titolare.

Per quanto riguarda i millesimi di proprietà dalla tabella dei millesimi generali ricevuta dall'Amministratore del Condominio "Primavera" del quale fa parte l'immobile in oggetto risulta che la Signora Orlandi Luciana è proprietaria per 139,000 millesimi complessivi senza la specifica dei millesimi riferiti a ciascuna delle tre singole unità immobiliare delle quali la stessa esecutata è proprietaria (appartamento in esame e due negozi) . Dalla tabella millesimale delle scale (o meglio (o meglio per la ripartizione delle spese relative alle scale) risulta che la Sig.ra Orlandi Luciana è proprietaria per 180,000 millesimi complessivi senza la specifica dei millesimi riferiti a ciascuna



delle tre singole unità immobiliari sopracitate.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc

buono

infissi interni: a battente realizzati in in legno

buono

pavimentazione interna: realizzata in parte in marmo, parte in ceramica, parte a parquet

buono

plafoni: realizzati in solaio interpiano in laterocemento

buono

portone di ingresso: ad una anta realizzato in in legno

buono

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in pvc

buono

rivestimento interno: posto in servizio sanitario realizzato in ceramica

buono

scale: scala comune con rivestimento in in marmo

buono

pareti esterne: costruite in intonaco al civile e soprastante tinteggiatura con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura

buono

manto di copertura: realizzato in manto di copertura del fabbricato in lamiera grecata con coibentazione in non presente

buono

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di normale per abitazioni conformità: non presente nella documentazione. per quanto possibile accertare con sopralluogo

buono

citofonico: sottotraccia conformità: non presente nella documentazione ricevuta. condizioni indicate per quanto possibile accertare con sopralluogo

buono

termico: impianto con caldaia con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: non presente nella documentazione ricevuta. condizioni indicate per quanto possibile accertare con sopralluogo

buono

idrico: impianto idrico-sanitario per abitazioni civili con alimentazione in dall'acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni interne conformità: non presente nella documentazione ricevuta. condizioni indicate per quanto possibile accertare con sopralluogo

buono

fognatura: sistema misto la reti di smaltimento è realizzata in rete comunale conformità: non presente nella documentazione ricevuta. condizioni indicate per quanto possibile accertare con sopralluogo

buono

gas: a gas metano con alimentazione a dalla rete

buono



comunale conformità: non presente nella documentazione ricevuta. condizioni indicate per quanto possibile accertare con sopralluogo

Delle Strutture:

balconi: costruiti in c.a.

solai: in laterocemente

strutture verticali: costruite in muratura



CLASSE ENERGETICA:



[169,29 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000921861 registrata in data 25/07/2025

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
appartamento (vani ed accessori diretti)	124,00	x	100 %	=	124,00
terrazze a livello	9,00	x	30 %	=	2,70
Totale:	133,00				126,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/03/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Operatori locali

Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: Via della Segheria

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/06/2024



Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Operatori locali

Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: Via Mario Timossi

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.160,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	120.000,00	145.000,00
Consistenza	126,70	105,00	125,00
Data [mesi]	0	6,00	15,00
Prezzo unitario	-	1.142,86	1.160,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	100,00	120,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.142,86	1.142,86

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		120.000,00	145.000,00
Data [mesi]		600,00	1.812,50
Prezzo unitario		24.800,00	1.942,86
Prezzo corretto		145.400,00	148.755,36

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **147.077,68**

Divergenza: 2,26% < **6%**

Il valore di mercato stimato dell'immobile è stato determinato sulla base della analisi effettuate e della metodologia di valutazione applicata. la valutazione è stata determinata considerando le seguenti caratteristiche: ubicazione, posizione, consistenza, stato di manutenzione, andamento del mercato immobiliare locale; in sintesi le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Si evidenzia che il valore potrebbe subire variazioni in base ad eventuali cambiamenti del mercato immobiliare.

Ad evasione dei quesiti richiesti dal G.E. al sottoscritto CTU si procede al calcolo del canone di locazione dell'appartamento in esame. Per la stima del canone, poichè non è stato possibile individuare canoni di locazione di immobili simili a quello in oggetto da utilizzare come comparabili, si è fatto riferimento ai valori di locazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate. Dall'OMI - anno 2024 semestre 2 - per il Comune di Bibbiena per la Fascia Centrale/abitato di Bibbiena fino a Torrente Archiano e Ferrovia, si rileva che per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale il valore di locazione a metro quadrato di superficie lorda è compreso tra il minimo di 2,9 €/mq. e il massimo di 3,9 €/mq. Il valore medio è pertanto 3,4 €/mq. **Considerato che la superficie commerciale dell'appartamento è mq. 126,70 si determina il valore del canone annuo lordo di locazione dell'appartamento come segue: 3,4 x 126.70 x 12 = € 5.169,36.**



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,70 x 1.160,83 = **147.077,16**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIDUZIONE PER CALCOLO VALORE A BASE DI ASTA	-22.028,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.048,66**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.048,66**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato è il **Market Comparison Approach (MCA)** o metodo del confronto di mercato. il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sulla tesi che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita dei prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

-quantitative, misurate mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadrati - percentuale - numero - ecc.);

-qualitative rodinabili, descritte secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente - normale - ottimo);

-qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina la quantità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale". tale prezzo esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Ai fini della comparazione si presuppone, da un lato di avere un immobile "virtuale" oggetto di stima (subject) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparabili) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento dell'MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione dei contratti di compravendita di immobili recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato compravenduti in tempi recenti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;



6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Nel caso in esame il sottoscritto ha svolto indagini attraverso documentazione catastale riferita al foglio 80 del catasto nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima e attraverso documentazione presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

Sono stati individuati due immobili, ubicati nella zona interessata che costituiscono comparabili attendibili e pertanto utilizzati per la valutazione del subject. I comparabili sono quelli relativi a due contratti di compravendita.

(vedi allegato I)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, agenzie: della zona nella quale si trova ubicato l'immobile oggetto di valutazione - operatori operanti nella zona e nel Comune di Bibbiena, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	126,70	0,00	125.048,66	125.048,66
				125.048,66 €	125.048,66 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 520,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.528,66**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 752,00**

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: **€. 123.776,66**



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 187/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B negozio a BIBBIENA Via Umbro Casentinese 69/D, della superficie commerciale di **51,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione commerciale in Bibbiena (AR) Via Umbro Casentinese n° 69/D

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno assente, scala comune al civico n. 71 di Via Umbro Casentinese, ha un'altezza interna di ml. 2.95 - 3.87 - 2.76. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 96 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 42 mq, rendita 1.127,94 Euro, indirizzo catastale: Via Umbro Casentinese, 69/D, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini: corte comune particella 96 sub. 28, particella 96, salvo altri o più veri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.763,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.070,12
Data di conclusione della relazione:	29/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 13/06/2019, con scadenza il 12/06/2031, registrato il 28/06/2019 a Arezzo ai nn. 4470 vol. 45 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di canone annuale euro 3.000,00 .

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione tipo 6+6 stipulato il 13/06/2019 , con scadenza il 12/06/2025, registrato il 28/06/2019 ad Arezzo al n. 4470 vol. 45 (il contratto è stato stipulato in data anteriore al pignoramento), con l'importo dichiarato di canone annuale euro 3.000,00.



La durata della locazione è stata stabilita in anni 6 con decorrenza dal 13/06/2019 e scadenza al 12/06/2025; il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della scadenza. Il contratto stabiliva che a partire dal 12/06/2021 fino alla scadenza il prezzo della locazione passa a euro 4.200,00 annue con rate mensili di euro 350,00. Il canone non sarà aggiornato della variazione ISTAT in quanto il locatore ha dichiarato di optare per il regime fiscale della cedolare secca. Da informazioni ricevute dall'esecutata in data 09 luglio 2025 il contratto è stato rinnovato tacitamente per altri 6 anni e pertanto la data di scadenza è il 12 giugno 2031.

(vedi allegato L)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(vedi allegato D)

Le sopradette formalità sono non opponibili all'acquirente. In relazione al costo necessario per la loro cancellazione si precisa che da informazioni assunte presso l'ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio Pubblicità Immobiliare, non è possibile quantificare l'esatto importo necessario in quanto l'esatta cifra viene calcolata dall'Ufficio preposto con la presentazione della Nota di cancellazione. Indicativamente i costi fissi per la loro cancellazione, alla data odierna, potrebbero essere:

-per le iscrizioni di ipoteca volontaria nascenti da concessioni a garanzia di mutuo fondiario 35,00 euro a nota;

-per le iscrizioni di ipoteca legale 94,00 euro a nota;

-per la trascrizione dell'atto esecutivo di verbale di pignoramento immobili 294,00 euro.

Nel caso in esame il costo fisso complessivo per la cancellazione delle formalità potrebbe essere 693,00 euro circa.

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 02/04/2010 a firma di Notaio Pantani Fabrizio ai nn. 130613/20494 di repertorio, iscritta il 07/04/2010 a Arezzo ai nn. 1091 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da finanziamento.

Importo ipoteca: 370.000,00.

Importo capitale: 185.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Debitore non datore: Cartolibreria Etruria snc di Ornaldi Luciana e c. con sede in Bibbiena

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/09/2013 a firma di Notaio Pantani Fabrizio ai nn. 136332/23646 di repertorio, iscritta il 01/10/2013 a Arezzo ai nn. 1552 part., a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 62.000,00.

Importo capitale: 31.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Debitore non datore: Orlandi Luciana nata a Poppi il 30/06/1964 e Valentini Ivano nato a Bibbiena il 17/12/1960

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/06/2004 a firma di Notaio Zazzo Marcello ai nn. 17527/3748 di repertorio, iscritta il 27/05/2024 a Arezzo ai nn. 1039 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo atto rinnovo ipoteca.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Debitore non datore Orlandi Luciana nata a Poppi il 30/06/1964

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/06/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Arezzo ai nn. 537 di repertorio, trascritta il 22/06/2020 a Arezzo ai nn. 5298 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 09/10/2024 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 3380 rep. di repertorio, trascritta il 15/11/1924 a Arezzo ai nn. 14948 part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

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: **€. 100,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **Tabella generale delle proprietà: 139,000; tabella scale 180,000.**

Ulteriori avvertenze:

Come da informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio "Primavera" del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto , risulta che l'esecutata è proprietaria per 139,000 millesimi complessivi senza la specifica dei millesimi riferiti alle tre singole unità immobiliari di proprietà della stessa (al catasto fabbricati fog. 80 particella 96 sub. 21, 27 e 28). Lo stesso discorso vale per la tabella millesimale per la ripartizione delle spese relative alle scale che nel complesso ammonta a 180,000 millesimi.

(vedi allegato H)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

All'attuale proprietaria Orlandi Luciana la proprietà dell'immobile è pervenuta per successione al padre Orlandi Severino Aldo nato a Pratovecchio il 02/07/1926 e deceduto il 30/03/2020 (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Territoriale di Arezzo il 16/03/2021 e registrata al n° 127320 volume 88888)



A Orlandi Severino Aldo la proprietà dell'immobile in esame pervenne per atto di vendita e negozio divisorio del diritto a costruire a rogito Notaio Giovanni Milloni di Arezzo del 13 agosto 1971 rep. 41750/20870 registrato a Poppi il 30 agosto 1971 al n° 1176 e trascritto ad Arezzo l'11/10/1971 al n° part. 8091.

Non sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento in quanto non risulta trascritto l'atto di accettazione tacita dell'eredità da parte dell'esecutata relativo alla successione per morte del padre.

(vedi allegati C - D)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione per morte di Orlandi Severino Aldo (dal 30/03/2020), registrato il 23/03/2021 a Arezzo ai nn. 127320/88888, trascritto il 06/04/2021 a Arezzo ai nn. 4075 di formalità.

Dichiarazione di successione per morte di Orlandi Severino Aldo nato a Pratovecchio il 02/08/1926 e deceduto il 30/03/2020 (dichiarazione registrata ad Arezzo il 16/03/2021 al n° 127320 vol. 88888)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(vedi allegati B e F)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. licenza edilizia n° 161 del 31/08/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione in Bibbiena Scalo lungo la Strada Statale n. 71, presentata il 29/08/1968, rilasciata il 31/08/1968 con il n. 161 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. autorizzazione edilizia n° 124**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di intervento di manutenzione straordinaria relativo a stesura lamiera grecata sulla copertura del fabbricato, sostituzione gronde e discendenti , ripristino parte della gronda., rilasciata il 10/09/1993 con il n. 124 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria **N. concessione edilizia in sanatoria n° 918**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato per creazine C.T., rilasciata il 11/04/1994 con il n. 918 di protocollo.

Sanatoria edilizia n° 519/1282

Concessione edilizia in sanatoria **N. concessione edilizia in sanatoria n° 1167**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento locali commerciali zona retro piano terra, creazione terrazza p. 2° oltre a modifiche prospettiche su n° 2 unità immobiliari, rilasciata il 01/04/1999 con il n. 1167 di protocollo.

Sanatoria edilizia pratica n. 1127

Certificato di abitabilità o agibilità **N. certificato di abitabilità o agibilità**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di locale centrale termica di cui alla concessione in sanatoria n. 918/1994, rilasciata il 11/04/1994.

Il titolo è riferito solamente a locale centrale termica sopradetto



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico l'immobile ricade in zona B1 - Insediamenti residenziali densi e continui.
Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 13 N.T.A. del Regolamento Urbanistico - Indici e parametri

In tale sottozona tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri: indice di fabbricabilità 2,5 mc:/mq - altezza massima 12 m. - rapporto di copertura 60% - distanza dai confini 5 m. o aderenza - distanza dagli edifici > o uguale 10 m. o in aderenza - distanza dalle strade secondo gli allineamenti esistenti ovvero, in assenza, determinati dall'ufficio urbanistica comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento; in quest'ultimo i dati catastali sono stati indicati in forma ridotta

(vedi allegato A)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di servizio sanitario all'interno dei locali in assenza di titolo edilizio (normativa di riferimento: D.P.R. n° 380 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta al Comune di Bibbiena di Attestato di Conformità Edilizia in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €1.000,00
- Spese tecniche per pratica edilizia : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi circa

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di servizio sanitario all'interno dei locali (normativa di riferimento: quella vigente in materia)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese per presentazione pratica all'Agenzia delle Entrate: €70,00
- spese tecniche : €450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

Non conforme al momento del sopralluogo. Il sottoscritto CTU, previa autorizzazione del G.E., ha presentato al catasto dei fabbricati la denuncia di variazione in data 28/07/2025 pratica n. AR0083714. Costo €. 520,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN BIBBIENA VIA UMBRO CASENTINESE 69/D

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a BIBBIENA Via Umbro Casentinese 69/D, della superficie commerciale di **51,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione commerciale in Bibbiena (AR) Via Umbro Casentinese n° 69/D

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno assente, scala comune al civico n. 71 di Via Umbro Casentinese, ha un'altezza interna di ml. 2.95 - 3.87 - 2.76. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 96 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 42 mq, rendita 1.127,94 Euro, indirizzo catastale: Via Umbro Casentinese, 69/D, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini: corte comune particella 96 sub. 28, particella 96, salvo altri o più veri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 metri circa

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

ottimo 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione commerciale in Bibbiena (AR) Via Umbro Casentinese n° 69/D, al piano terra del fabbricato, composta da negozio, retro negozio, w.c., ex cella frigo e ripostiglio.

(vedi allegato A)

Al piano terra sono ubicati i beni comuni non censibili, posti a servizio anche dei beni pignorati, costituiti da : ingresso dal civico n° 71 di Via Umbro Casentinese e vano scale condominiali, ex locale autoclave condominiale, ex locale centrale termica condominiale e ripostiglio condominiale; a questi tre piccoli locali si accede dall'ingresso e vano scale anzidetti tramite scaletta interna in quanto posti a quota inferiore rispetto a quella della pavimentazione dell'ingresso - area esterna condominiale antistante la facciata principale del fabbricato che prospetta su Via Umbro Casentinese.



Relativamente all'area esterna si riporta quanto previsto dall'art. 9 dell'atto di vendita e negozio divisorio del diritto a costruire stipulato tra gli altri dal Sig. Orlandi Severino Aldo (padre dell'esecutata) a rogito Notaio Giovanni Milloni in Bibbiena rep. n. 41750/20870 del 123 agosto 1971, è riportato quanto segue: " tutti i condividenti costruttori avranno proporzionale diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio precisandosi peraltro che la zona di terreno rimasta libera da costruzioni nella parte tergale del fabbricato costituirà pertinenza comune dei quartieri posti al piano primo ciascuno dei quali avrà l'uso esclusivo della porzione prospiciente il rispettivo fronte, nelle parti laterali del fabbricato l'uso esclusivo della zona di resede viene riservata al Sig. Donati Bruno o suoi aventi causa i quali potranno esercitare il diritto di uso anche per la realizzazione di costruzioni in sopra suolo e in sottosuolo. Allo stesso Sig. Donati Bruno è riservato il diritto di sopraelevazione dell'erigendo fabbricato esercitabile senza corrispondere indennizzo ai condomini".

(vedi allegato C)

Ne consegue che la sola parte di area esterna condominiale del fabbricato comune anche all'unità immobiliare in esame è quella antistante la facciata principale del fabbricato che prospetta su Via Umbro Casentinese.

I sopracitati beni comuni non censibili non hanno autonomi identificativi catastali e dalla documentazione (titoli di provenienza e catasto) non risulta quale sia la quota di comproprietà di cui la Signora Luciana Orlandi è titolare.

In riferimento ai millesimi di proprietà dalla tabella dei millesimi generali ricevuta dall'Amministratore del Condominio "Primavera" del quale fa parte l'immobile in oggetto risulta che la Signora Orlandi Luciana è proprietaria per 139,000 millesimi complessivi senza la specifica dei millesimi riferiti a ciascuna delle tre singole unità immobiliare delle quali la stessa esecutata è proprietaria (appartamento in esame e due negozi) . Dalla tabella millesimale delle scale (o meglio (o meglio per la ripartizione delle spese relative alle scale) risulta che la Sig.ra Orlandi Luciana è proprietaria per 180,000 millesimi complessivi senza la specifica dei millesimi riferiti a ciascuna delle tre singole unità immobiliari sopracitate.

(vedi allegato H)

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in in metallo

buono

infissi interni: a battente realizzati in in legno

buono

pavimentazione interna: realizzata in parte in piastrelle di gres, parte in laminato

buono

plafoni: realizzati in controsoffitto in cartongesso

buono

portone di ingresso: a due ante realizzato in in metallo

buono

rivestimento interno: posto in servizio sanitario realizzato in ceramica

buono

pareti esterne: costruite in intonaco al civile e soprastante tinteggiatura con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura

buono

manto di copertura: realizzato in manto di copertura del fabbricato in lamiera grecata con coibentazione in non presente

buono



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di normale per locali commerciali conformità: non presente nella documentazione. per quanto mpossibile accertare con sopralluogo

buono 

citofonico: sottotraccia conformità: non presente nella documentazione ricevuta. condizioni indicate per quanto possibile accertare con sopralluogo

buono 

termico: autonomo con condizionatore esterno con alimentazione in elettricità i diffusori sono in radiatori conformità: non presente nella documentazione ricevuta. condizioni indicate per quanto possibile accertare con sopralluogo

buono 

idrico: impianto idrico-sanitario per abitazioni civili con alimentazione in dall'acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni interne conformità: non presente nella documentazione ricevuta. condizioni indicate per quanto possibile accertare con sopralluogo

buono 

fognatura: sistema misto la reti di smaltimento è realizzata in rete comunale conformità: non presente nella dOCUMENTAZIONE ricevuta. condizioni indicate per quanto possibile accertare con sopralluogo

buono 

Delle Strutture:

solai: in laterocemente

buono 

strutture verticali: costruite in muratura

buono 

CLASSE ENERGETICA:



[233,28 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000921903 registrata in data 25/07/2025

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
negozio	38,00	x	100 %	=	38,00
retro negozio	13,00	x	50 %	=	6,50
ex cella frigo, w.c. e ripostiglio	22,00	x	30 %	=	6,60
Totale:	73,00				51,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al momento attuale il canone di locazione annuale lordo è pari a euro 4200,00

(vedi allegato L)

Spese per imposte, manutenzione, sfitti ecc.: 27%

Canone di locazione annuale netto : $4.200,00 - 27\% = 4200,00 - 1134,00 =$ euro 3066,00

Tasso di capitalizzazione: 5.39%

Valore = Canone di locazione annuale netto / tasso di capitalizzazione (vedi calcolo come sotto riportato)

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, nell'impossibilità di disporre di contratti di locazione di immobili simili a quello oggetto di stima, si è fatto ricorso alla banca dati dell'Osservatorio del Mecarto Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Dalla Banca dati, per la zona nella quale è ubicato l'immobile e per il 2° semestre dell'anno 2024, si riliva che il valore di mercato dei negozi è compreso tra un minimo di euro 1100,00 ad un massimo di euro 1550,00 a metro quadrato di superficie lorda. I valore di locazione sono invece compresi tra un minimo di euro 4,9 ad un massimo di euro 7,0 a metro quadrato di superficie lorda. Per il caso inesame il saggio di capitalizzazione medio è così determinato: $(58,80+84,00) / (1100,00 + 1550,00) = 5,39\%$.

(vedi allegato A)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	3.066,00
Tasso di capitalizzazione:	5,39%
Valore immobile:	56.883,12

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
VARIAZIONE CATASTALE	-520,00
SANATORIA DEL SERVIZIO SANITARIO	-2.500,00
RIDUZIONE PER CALCOLO VALORE A BASE DI ASTA	-8.080,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.783,12
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 45.783,12

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con il criterio reddituale della capitalizzazione diretta.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, agenzie: della zona nella quale si trova ubicato l'immobile oggetto di valutazione - operatori operanti nella zona e nel Comune di Bibbiena, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate

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
B	negozio	51,10	0,00	45.783,12	45.783,12
				45.783,12 €	45.783,12 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.020,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.763,12**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 693,00**

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: **€. 42.070,12**



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 187/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C **negozio** a BIBBIENA Via Umbro Casentinese 69, della superficie commerciale di **46,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione commerciale in Bibbiena (AR) Via Umbro Casentinese n° 69

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno assente, scala ingresso e scala condominiali dal civico n° 71 , ha un'altezza interna di ml. 3.84 - 1.98 -1.65. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 96 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 41 mq, rendita 1.101,09 Euro, indirizzo catastale: Via Umbro Casentinese, 69, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini: corte comune, particella 96 sub. 27, ingresso e vano scale condominiali, salvo altri o più veri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.388,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.695,33
Data di conclusione della relazione:	29/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'unità immobiliare è occupata dall'esecutata che esercita nell'immobile l'attività di cartoleria

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



(vedi allegato D)

Le sopradette formalità sono non opponibili all'acquirente. In relazione al costo necessario per la loro cancellazione si precisa che da informazioni assunte presso l'ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio Pubblicità Immobiliare, non è possibile quantificare l'esatto importo necessario in quanto l'esatta cifra viene calcolata dall'Ufficio preposto con la presentazione della Nota di cancellazione. Indicativamente i costi fissi per la loro cancellazione, alla data odierna, potrebbero essere:

-per le iscrizioni di ipoteca volontaria nascenti da concessioni a garanzia di mutuo fondiario 35,00 euro a nota;

-per le iscrizioni di ipoteca legale 94,00 euro a nota;

-per la trascrizione dell'atto esecutivo di verbale di pignoramento immobili 294,00 euro.

Nel caso in esame il costo fisso complessivo per la cancellazione delle formalità potrebbe essere 693,00 euro circa.

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 02/04/2010 a firma di Notaio Pantani Fabrizio ai nn. 130613/20494 di repertorio, iscritta il 07/04/2010 a Arezzo ai nn. 1091 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da finanziamento.

Importo ipoteca: 370.000,00.

Importo capitale: 185.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Debitore non datore: Cartolibreria Etruria snc di Ornaldi Luciana e c. con sede in Bibbiena

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/09/2013 a firma di Notaio Pantani Fabrizio ai nn. 136332/23646 di repertorio, iscritta il 01/10/2013 a Arezzo ai nn. 1552 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 62.000,00.

Importo capitale: 31.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Debitore non datore: Orlandi Luciana nata a Poppi il 30/06/1964 e Valentini Ivano nato a Bibbiena il 17/12/1960

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/06/2004 a firma di Notaio Zazzo Marcello ai nn. 17527/3748 di repertorio, iscritta il 27/05/2024 a Arezzo ai nn. 1039 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo atto rinnovo ipoteca.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Debitore non datore Orlandi Luciana nata a Poppi il 30/06/1964



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/06/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Arezzo ai nn. 537 di repertorio, trascritta il 22/06/2020 a Arezzo ai nn. 5298 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 09/10/2024 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 3380 di repertorio, trascritta il 15/11/1924 a Arezzo ai nn. 14948 part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

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:	€. 100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	Tabella generale
Ulteriori avvertenze:	delle proprietà:
	139,000; tabella
	scale 180,000.

Come da informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio "Primavera" del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto , risulta che l'esecutata è proprietaria per 139,000 millesimi complessivi senza la specifica dei millesimi riferiti alle tre singole unità immobiliari di proprietà della stessa (al catasto fabbricati fog. 80 particella 96 sub. 21, 27 e 28). Lo stesso discorso vale per la tabella millesimale per la ripartizione delle spese relative alle scale che nel complesso ammonta a 180,000 millesimi.

(vedi allegato H)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

All'attuale proprietaria Orlandi Luciana la proprietà dell'immobile è pervenuta per successione al padre Orlandi Severino Aldo nato a Pratovecchio il 02/07/1926 e deceduto il 30/03/2020 (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Territoriale di Arezzo il 16/03/2021 e registrata al n° 127320 volume 88888).

A Orlandi Severino Aldo (padre dell'esecutata) la proprietà dell'immobile in esame pervenne per atto di vendita e negozio divisorio del diritto a costruire a rogito Notaio Giovanni Milloni di Arezzo del 13 agosto 1971 rep. 41750/20870 registrato a Poppi il 30 agosto 1971 al n° 1176 e trascritto ad Arezzo l'11/10/1971 al n° part. 8091.

Non sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento in quanto non risulta trascritto l'atto di accettazione tacita dell'eredità da parte dell'esecutata relativo alla successione per morte del padre.

(vedi allegati C - D)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione per morte di Orlandi Severino Aldo (dal 30/03/2020), registrato il 23/03/2021 a Arezzo ai nn. 127320/88888, trascritto il



06/04/2021 a Arezzo ai nn. 4075 di formalità.

Dichiarazione di successione per morte di Orlandi Severino Aldo nato a Pratovecchio il 02/08/1926 e deceduto il 30/03/2020 (dichiarazione registrata ad Arezzo il 16/03/2021 al n° 127320 vol. 88888)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(vedi allegati B e F)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **licenza edilizia n° 161 del 31/08/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione in Bibbiena Scalo lungo la Strada Statale n. 71, presentata il 29/08/1968, rilasciata il 31/08/1968 con il n. 161 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **autorizzazione edilizia n° 124**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di intervento di manutenzione straordinaria relativo a stesura lamiera grecata sulla copertura del fabbricato, sostituzione gronde e discendenti , ripristino parte della gronda., rilasciata il 10/09/1993 con il n. 124 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **concessione edilizia in sanatoria n° 918**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato per creazine C.T., rilasciata il 11/04/1994 con il n. 918 di protocollo.

Pratica edilizia n° 519/1282

Concessione edilizia in sanatoria N. **concessione edilizia in sanatoria n° 1167**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento locali commerciali zona retro piano terra, creazione terrazza p. 2° oltre a modifiche prospettiche su n° 2 unità immobiliari, rilasciata il 01/04/1999 con il n. 1167 di protocollo.

Sanatoria edilizia pratica n. 1127

Certificato di agibilità o abitabilità N. **certificato di abitabilità o agibilità**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione centrale termica, rilasciata il 11/04/1994.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione locale centrale termica

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico l'immobile ricade in zona B1 - Insediamenti residenziali densi e continui.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 13 N.T.A. del Regolamento Urbanistico - Indici e parametri

In tale sottozona tutti gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri: indice di fabbricabilità 2,5 mc:/mq - altezza massima 12 m. - rapporto di copertura 60% - distanza dai confini 5 m. o aderenza - distanza dagli edifici > o uguale 10 m. o in aderenza - distanza dalle strade secondo gli allineamenti esistenti ovvero, in assenza, determinati dall'ufficio urbanistica comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento; in quest'ultimo i dati catastali sono stati indicati in forma ridotta

(vedi allegato A)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. n° 380 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria di accatastamento con pertinenze comuni rappresentate in maniera non corretta (normativa di riferimento: quella vigente in materia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione al catasto dei fabbricati per una migliore rappresentazione

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione denuncia di variazione: € 70,00
- spese tecniche: € 450,00

Non conforme al momento del sopralluogo. Il sottoscritto, previa autorizzazione del G.E., ha presentato al catasto dei fabbricati la denuncia di variazione in data 28/07/2025 pratica n. AR0083715. Costo € 520,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BIBBIENA VIA UMBRO CASENTINESE 69

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO C

negozio a BIBBIENA Via Umbro Casentinese 69, della superficie commerciale di **46,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione commerciale in Bibbiena (AR) Via Umbro Casentinese n° 69

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno assente, scala ingresso e scala condominiali dal civico n° 71 , ha un'altezza interna di ml. 3.84 - 1.98 -1.65. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 96 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 41 mq, rendita 1.101,09 Euro, indirizzo catastale: Via Umbro Casentinese, 69, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Confini: corte comune, particella 96 sub. 27, ingresso e vano scale condominiali, salvo altri o più veri



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 metri circa

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

ottimo 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione commerciale in Bibbiena (AR) Via Umbro Casentinese n° 69, composta da negozio e retro negozio al piano terra e da soppalco al piano ammezzato al quale si accede tramite scaletta interna.

(vedi allegato A)

L'edificio del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito nell'anno 1969.

Al piano terra sono ubicati i beni comuni non censibili, posti a servizio anche dei beni pignorati, costituiti da : ingresso dal civico n° 71 di Via Umbro Casentinese e vano scale condominiali, ex locale autoclave condominiale, ex locale centrale termica condominiale e ripostiglio condominiale; a questi tre piccoli locali si accede dall'ingresso e vano scale anzidetti tramite scaletta interna in quanto posti a quota inferiore rispetto a quella della pavimentazione dell'ingresso - area esterna condominiale antistante la facciata principale del fabbricato che prospetta su Via Umbro Casentinese.

Relativamente all'area esterna si riporta quanto previsto dall'art. 9 dell'atto di vendita e negozio divisorio del diritto a costruire stipulato tra gli altri dal Sig. Orlandi Severino Aldo (padre dell'esecutata) a rogito Notaio Giovanni Milloni in Bibbiena rep. n. 41750/20870 del 123 agosto 1971: " tutti i condividenti costruttori avranno proporzionale diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio precisandosi peraltro che la zona di terreno rimasta libera da costruzioni nella parte terga del fabbricato costituirà pertinenza comune dei quartieri posti al piano primo ciascuno dei quali avrà l'uso esclusivo della porzione prospiciente il rispettivo fronte, nelle parti laterali del fabbricato l'uso esclusivo della zona di resede viene riservata al Sig. Donati Bruno o suoi aventi causa i quali potranno esercitare il diritto di uso anche per la realizzazione di costruzioni in sopra suolo e in sottosuolo. Allo stesso Sig. Donati Bruno è riservato il diritto di sopraelevazione dell'erigendo fabbricato esercitabile senza corrispondere indennizzo ai condomini".

(vedi allegato C)

Ne consegue che la sola parte di area esterna condominiale del fabbricato comune anche all'unità immobiliare in esame è quella antistante la facciata principale del fabbricato che prospetta su Via Umbro Casentinese.

I sopracitati beni comuni non censibili non hanno autonomi identificativi catastali e dalla documentazione (titoli di provenienza e catasto) non risulta quale sia la quota di comproprietà di cui



la Signora Luciana Orlandi è titolare.

In riferimento ai millesimi di proprietà dalla tabella dei millesimi generali ricevuta dall'Amministratore del Condominio "Primavera" del quale fa parte l'immobile in oggetto risulta che la Signora Orlandi Luciana è proprietaria per 139,000 millesimi complessivi senza la specifica dei millesimi riferiti a ciascuna delle tre singole unità immobiliare delle quali la stessa esecutata è proprietaria (appartamento in esame e due negozi) . Dalla tabella millesimale delle scale (o meglio (o meglio per la ripartizione delle spese relative alle scale) risulta che la Sig.ra Orlandi Luciana è proprietaria per 180,000 millesimi complessivi senza la specifica dei millesimi riferiti a ciascuna delle tre singole unità immobiliari sopracitate.

(vedi allegato H)

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in in metallo

buono 

infissi interni: a battente realizzati in in legno

buono 

pavimentazione interna: realizzata in parte in piastrelle di gres, parte in laminato

buono 

plafoni: realizzati in controsoffitto in cartongesso

buono 

portone di ingresso: a due ante realizzato in in metallo

buono 

rivestimento interno: posto in servizio sanitario realizzato in ceramica

buono 

pareti esterne: costruite in intonaco al civile e soprastante tinteggiatura con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura

buono 

manto di copertura: realizzato in manto di copertura del fabbricato in lamiera grecata con coibentazione in non presente

buono 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di normale per locali commerciali conformità: non presente nella documentazione. per quanto mpossibile accertare con sopralluogo

buono 

citofonico: sottotraccia conformità: non presente nella documentazione ricevuta. condizioni indicate per quanto possibile accertare con sopralluogo

buono 

termico: autonomo con condizionatore esterno con alimentazione in elettricità i diffusori sono in radiatori conformità: non presente nella documentazione ricevuta. condizioni indicate per quanto possibile accertare con sopralluogo

buono 

idrico: impianto idrico-sanitario per abitazioni civili con alimentazione in dall'acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in

buono 



tubazioni interne conformità: non presente nella documentazione ricevuta. condizioni indicate per quanto possibile accertare con sopralluogo

fognatura: sistema misto la reti di smaltimento è realizzata in rete comunale conformità: non presente nella documentazione ricevuta. condizioni indicate per quanto possibile accertare con sopralluogo

buono 

Delle Strutture:

solai: in laterocemente

strutture verticali: costruite in muratura

buono 

buono 

CLASSE ENERGETICA:



[159,43 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000921924 registrata in data 25/07/2025

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
negozio	37,00	x	100 %	=	37,00
retro negozio (parte priva di soppalco)	10,00	x	50 %	=	5,00
retro negozio (parte con soppalco al piano ammezzato)	9,00	x	30 %	=	2,70
soppalco al piano ammezzato	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	65,00				46,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima si prende a comparazione il valore determinato per capitalizzazione diretta relativo all'unità commerciale a confina con quella in esame e identificata al catasto dei fabbricati con la particella 96 sub. 27 del foglio 80 (lotto n. 2 corpo B)

Il valore stimato dell'unità immobiliare presa a riferimento (foglio 80 particella 96 sub. 27) è pari a 1113,17 €/mq., dato dal rapporto tra il valore stimato e la superficie commerciale.

Nel caso in esame pertanto il valore dell'unità immobiliare è: mq. 46,95 x 1.113,17 €/mq. = € 52.263,33

Per la determinazione di un giusto canone di locazione lordo annuo si adotta il procedimento analogo.



Il canone di locazione lordo annuo dell'unità immobiliare presa a riferimento (foglio 80 particella 96 sub. 27) è pari a €. 4.200,00 per la superficie commerciale di mq. 51.10.

Nel caso in esame pertanto il canone di locazione lordo annuo è pari a: $(4.200,00 / 51.10) \times 46.95 = \text{€. } 3.858,90$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,95 x 1.113,17 = **52.263,33**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
VARIAZIONE CATASTALE	-520,00
RIDUZIONE PER CALCOLO VALORE A BASE DI ASTA	-7.835,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.908,33**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.908,33**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con il criterio sintetico-comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, agenzie: della zona nella quale si trova ubicato l'immobile oggetto di valutazione - operatori operanti nella zona e nel Comune di Bibbiena, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate

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
C	negozio	46,95	0,00	43.908,33	43.908,33
				43.908,33 €	43.908,33 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 520,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.388,33**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 693,00**

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: **€. 42.695,33**

data 29/09/2025

il tecnico incaricato
remo adelmo gherardi

