



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 56/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Andrea Turturro

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**ANDREA SORINI**

CF:SRNDR71R22A390G

con studio in AREZZO (AR) via E. Torricelli 26

telefono: 3393702681

email: a.sorini@st-associati.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a SAN GIOVANNI VALDARNO VIA SANTE TANI 17, della superficie commerciale di **83,20** mq per la quota di:

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

Compendio immobiliare facente parte di un condominio plurifamiliare, composto da un appartamento per civile abitazione e da un garage in comune di San Giovanni Valdarno, via Sante Tani.

L'appartamento con ingresso dal numero civico 17 di Via Sante Tani , al piano primo, è composto da : ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due camere, due bagni e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 246 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Via Sante Tani 17, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico Persiani vincenzo di Figline del 27/07/2004 - rep. 11403

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

**B** **box singolo** a SAN GIOVANNI VALDARNO VIA SANTE TANI 17, della superficie commerciale di **14,06** mq per la quota di:

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

Il garage, posto al piano seminterrato dello stesso fabbricato, è costituito da un unico locale con accesso carrabile direttamente dalla proprietà condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 230. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 246 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 57,74 Euro, indirizzo catastale: Via Sante Tani 17, piano: s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico Persiani vincenzo di Figline del 27/07/2004 - rep. 11403

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,26 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:	€. 124.591,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/12/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. il compendio immobiliare risulta occupato dai debitori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* oltre che dal figlio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con i propri figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

In particolare, dalle certificazioni allegate risulta che la famiglia del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , composta dalla moglie \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dal figlio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e dai nipoti \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sono residenti presso l'immobile oggetto della presente ubicato in San Giovanni Valdarno, Via Sante Tani 17 - dal 10/07/2024.

### 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 **volontaria** annotata, stipulata il 27/07/2004 a firma di NOTAIO PERSIANI VINCENZO ai nn. REP 11404 di repertorio, iscritta il 03/08/2004 a 16583 RG ai nn. 3464 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 310000.

Importo capitale: 155000.

Durata ipoteca: 30.

- Annotazione del 09/07/2009 (RP 1811 RG 122660) per SURROGAZIONE AI SENSI DELLA L. 40/2007 - Annotazione del 18/07/2024 (RP1581 RG 12723) per IPOTECA DI RINNOVAZIONE

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 07/09/2007 a firma di NOTAIO BARNINI CALUDIO ai nn. REP. 268293/14881 di repertorio, iscritta il 14/09/2007 a RG 20154 ai nn. RP 4764, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.



Importo ipoteca: 52000.

Importo capitale: 26000.

- annotazione del 09/07/2009 (RP 1812 RG 12261) per SURROGAZIONE ai sensi della L. 40/2007

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 09/07/2009 a RG 12260 ai nn. RP 1811, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - SURROGAZIONE ai sensi dell'Art 8 comma 2 Legge 40/2007 .

SURROGAZIONE a precedente iscrizione del 03/08/2004 RP 3464

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 09/07/2009 a RG 12261 ai nn. RP 1812, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - SURROGAZIONE ai sensi dell'Art 8 comma 2 Legge 40/2007 .

SURROGAZIONE a precedente iscrizione del 14/09/2007 RP 4764

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 18/07/2024 a RG 12723 ai nn. RP 1581, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

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

pignoramento, trascritta il 05/05/2025 a RG 7682 ai nn. RP 5774, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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:	<b>€. 910,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>96.56</b>

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore di condominio " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - comunica che recentemente sono state eseguite opere di ristrutturazione alla copertura e che i condomini si sono fatti carico della spesa spettante ai \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con rate già scadute.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/07/2004), con atto stipulato il 27/07/2004 a firma di NOTAIO PERSIANI VINCENZO ai nn. REP 11403/2215 di repertorio, trascritto il 03/08/2004 a AREZZO ai nn. RP 10538 RG 16582

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/07/2004), con atto stipulato il 27/07/2004 a firma di NOTAIO PERSIANI VINCENZO ai nn. REP 11403/2215 di repertorio, trascritto il 03/08/2004 a AREZZO ai nn. RP 10538 RG 16582



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è stato edificato in ordine alla Licenza Edilizia n. 3317 del 14/05/1971 con successiva autorizzazione di abitabilità n. 9057 rilasciata dal comune di San Giovanni Valdarno in data 05/08/1972.

In fase di prima edificazione dell'immobile sono state eseguite variazioni non comunicate al Comune di San Giovanni Valdarno ma solo graficizzate nelle planimetrie catastali di primo impianto depositate per le unità immobiliari in data 16/01/1973 (allegate alla presente perizia di stima).

Dette variazioni, interpellato l'ufficio tecnico del comune di San Giovanni Valdarno, vengono rese conformi ai sensi dell'art. 34 ter comma 4 del D.P.R. 380/2001 e dell'Art. 198 comma 3 ter della Legge Regionale 65/2014.

Successivamente, per modifiche interne all'appartamento è stata depositata la D.I.A. prot. 14894 del 02/08/2004 e in seguito il Deposito dello stato finale prot. 20519 del 02/11/2004.

**Al momento del sopralluogo sono emerse le seguenti incongruenze rispetto ai detti titoli edilizi:**

- Realizzazione di nuova tramezzatura in carton-gesso posta a divisione tra l'ingresso ed il soggiorno;
- Difformità relative ad una delle finestre poste nel prospetto frontale dell'edificio. Ovvero, nella tavola "stato realizzato" depositata con prot. 20519 del 02/11/2004, è graficizzata la chiusura completa della porta-finestra per l'accesso di una camera alla terrazza frontale ,



che ad oggi appare tamponata solo internamente, lasciando in opera ed in vista l'infisso sul prospetto dell'edificio.

**Per sanare le incongruenze emerse si consiglia la rimessa in pristino in quanto meno onerosa rispetto alle pratiche di sanatoria sotto elencate.**

N.B. Negli elaborati grafici allegati alle pratiche DIA del 2004 nonché nella scheda planimetrica catastale non è stata rappresentata la finestra del piccolo WC solo perché posta più in alto rispetto alla linea di sezione ideale per la rappresentazione grafica delle piante.

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

**N. LICENZA EDILIZIA N. 3317 DEL 14/05/1971**, per lavori di EDIFICAZIONE FABBRICATO

**N. ABITABILITÀ N. 9057 DEL 05/08/1972**, agibilità del 05/08/1972 con il n. 9057 di protocollo

**D.I.A. N. D.I.A. PROT. 14894 DEL 02/08/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 02/08/2004 con il n. PROT 014894 di protocollo

**N. DEPOSITO STATO FINALE PROT 20519 DEL 02/11/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 02/11/2004 con il n. PROT 20519 di protocollo

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

Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade in zona TC - tessuto consolidato

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Realizzazione di tramezzatura interna posta a divisione tra ingresso e soggiorno; - Parziale riapertura della porta-finestra di una delle camere sul prospetto frontale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito di SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- deposito di SCIA in sanatoria - spese tecniche compreso accessori: € 1.921,50
- sanzione amministrativa: € 1.032,00
- diritti di segreteria comune di san Giovanni Valdarno: € 145,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: breve termine





planimetria catastale stato depositato



planimetria stato attuale

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Realizzazione di tramezzatura interna posta a divisione tra ingresso e soggiorno; - Parziale riapertura della porta-finestra di una delle camere sul prospetto frontale.

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

Costi di regolarizzazione:

- deposito di nuova planimetria catastale compreso accessori: € .640,00
- spese vive agenzia delle entrate: € .70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: breve termine





**appartamento** a SAN GIOVANNI VALDARNO VIA SANTE TANI 17, della superficie commerciale di **83,20** mq per la quota di:

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

Compendio immobiliare facente parte di un condominio plurifamiliare, composto da un appartamento per civile abitazione e da un garage in comune di San Giovanni Valdarno, via Sante Tani.

L'appartamento con ingresso dal numero civico 17 di Via Sante Tani , al piano primo, è composto da : ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due camere, due bagni e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 246 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Via Sante Tani 17, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico Persiani Vincenzo di Figline del 27/07/2004 - rep. 11403

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

**COLLEGAMENTI**

ferrovia distante 1.5 KM

autostrada distante 4 KM



**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Compendio immobiliare composto da appartamento per civile abitazione e garage ubicati in un edificio con destinazione prevalentemente residenziale composta da cinque piani fuori terra ed uno seminterrato. Il fabbricato è stato edificato con strutture portanti in cemento armato e solai latero-cementizi, tamponature in laterizio forato con finitura ad intonaco civile.

Alla proprietà si accede attraverso il portone condominiale dal civico 17 di via Sante Tani, da cui, per mezzo del vano scale (con ascensore) si può salire al pianerottolo del piano primo. La proprietà oggetto della presente è quella immediatamente a destra del pianerottolo di arrivo al piano primo.

L'**appartamento** è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere e due bagno, oltre a due balconi posti sui prospetti frontale e retro dell'edificio. Altezza interna dei locali metri 3.00. L'unità immobiliare è fornita di portoncino (non blindato) in legno, porte interne in legno, finestre in legno, avvolgibili in pvc, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato e/o ceramica, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano e caloriferi in ghisa, impianto elettrico sottotraccia e allacciamento alla pubblica fognatura.

Nel complesso l'appartamento è dotato di buone finiture ma presenta alcuni problemi di infiltrazione e/o condensa di umidità, gli infissi esterni e i cassonetti degli avvolgibili, ormai datati, appaiono danneggiati e decisamente logori.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre e finestrone in legno con vetro doppio e avvolgibili in pvc realizzati in legno. infissi esterni notevolmente logori

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* portone caposcala realizzato in legno tamburato. portoncino di ingresso all'alloggio privo di garanzie di sicurezza anti infrazione

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in gres porcellanato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* , la tensione è di 220V.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





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
Vani principali e accessori diretti	81,17	x	100 %	=	81,17
Balconi e terrazzi ad uso esclusivo	6,77	x	30 %	=	2,03
<b>Totale:</b>	<b>87,94</b>				<b>83,20</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 09/12/2025  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: appartamento e garage via Barducci  
 Superfici principali e secondarie: 105  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 130.000,00 pari a 1.238,10 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 09/12/2025  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: appartamento e garage quartiere Oltrarno  
 Superfici principali e secondarie: 92  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 135.000,00 pari a 1.467,39 Euro/mq



## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento e garage quartiere Oltrarno

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.422,22 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - abitazioni di tipo civile (01/06/2025)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: abitazioni di tipo civile

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è basata sull'analisi delle caratteristiche oggettive dell'immobile, nonché della reale consistenza, adottando come parametro di stima la superficie commerciale. È stato tenuto conto della ubicazione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche tipologiche, ovvero tutti quegli elementi di carattere intrinseco ed estrinseco che influiscono sul valore. Le caratteristiche ed i dati di consistenza, sono stati integrati da alcune considerazioni di ordine generale e particolare, che il sottoscritto ritiene di dover puntualizzare:

- Il compendio immobiliare, anche se datato, si presenta in buono stato di manutenzione, sia per quanto riguarda l'aspetto esteriore che per i locali interni.
- Il fabbricato si trova inserito in posizione tranquilla limitrofa al centro storico di San Giovanni Valdarno ottimamente collegata alla viabilità ordinaria, ferroviaria e autostradale;
- L'appartamento è sprovvisto di accesso blindato;
- Si evincano problemi di condensa e umidità affiorante da alcuni ponti tecnici delle murature perimetrali e dei cassonetti degli avvolgibili (vedi foto allegate).

In riferimento a quanto sopra esposto si ritiene opportuno esperire la valutazione con il metodo della comparazione, escludendo l'utilizzo di altri criteri di stima (a costo di costruzione, a capitalizzazione di reddito etc..) in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato.

Le valutazioni relative ad immobili simili ubicati nella zona o in quelle limitrofe, le indagini presso le agenzie immobiliari ed il confronto con le pubblicazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare diffuse dall'Agenzia delle Entrate, hanno indotto lo scrivente alla determinazione del valore di € 1350,00 (Euro milletrecentocinquanta/00) al metro quadrato di superficie commerciale

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,20 x 1.375,00 = **114.400,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 114.400,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 114.400,00

BENI IN SAN GIOVANNI VALDARNO VIA SANTE TANI 17

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a SAN GIOVANNI VALDARNO VIA SANTE TANI 17, della superficie commerciale di **14,06** mq per la quota di:

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

Il garage, posto al piano seminterrato dello stesso fabbricato, è costituito da un unico locale con accesso carrabile direttamente dalla proprietà condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 230. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 246 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 57,74 Euro, indirizzo catastale: Via Sante Tani 17, piano: s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico Persiani vincenzo di Figline del 27/07/2004 - rep. 11403

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1.5 KM








al di sopra della media



autostrada distante 4 KM

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	eccellente	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Compendio immobiliare composto da appartamento per civile abitazione e garage ubicati in un edificio con destinazione prevalentemente residenziale composta da cinque piani fuori terra ed uno seminterrato. Il fabbricato è stato edificato con strutture portanti in cemento armato e solai latero-cementizi, tamponature in laterizio forato con finitura ad intonaco civile.

Il **garage**, ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato dell'appartamento, è formato da un unico vano con accesso carrabile di altezza metri 2.30 e fornito di pavimentazione in gres porcellanato (o similare), impianto elettrico e impianto idraulico con scarico acque chiare.

Il garage è raggiungibile anche dal vano scala attraverso le aree o gli spazi condominiali.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> portone caposcala realizzato in legno tamburato	scarso	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	nella media	



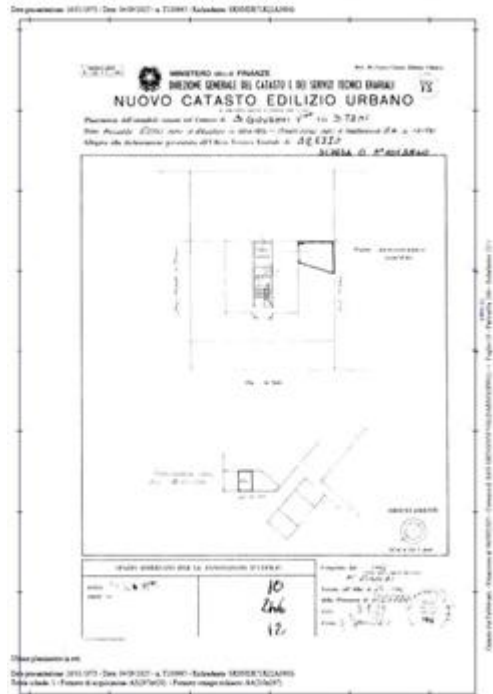
CONSISTENZA:

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
Garage	14,06	x	100 %	=	14,06
<b>Totale:</b>	<b>14,06</b>				<b>14,06</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: box auto centro san giovanni valdarno

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare



Descrizione: box auto san giovanni Valdarno zona limitrofa

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 1.375,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: box auto san giovanni valdarno zona limitrofa

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 766,67 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - box auto (01/06/2025)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: box auto

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è basata sull'analisi delle caratteristiche oggettive dell'immobile, nonché della reale consistenza, adottando come parametro di stima la superficie commerciale. È stato tenuto conto della ubicazione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche tipologiche, ovvero tutti quegli elementi di carattere intrinseco ed estrinseco che influiscono sul valore. Le caratteristiche ed i dati di consistenza, sono stati integrati da alcune considerazioni di ordine generale e particolare, che il sottoscritto ritiene di dover puntualizzare:

- Il fabbricato si trova inserito in posizione tranquilla limitrofa al centro storico di San Giovanni Valdarno ottimamente collegata alla viabilità ordinaria, ferroviaria e autostradale;
- il garage rimane comodo e di facile accesso carrabile

In riferimento a quanto sopra esposto si ritiene opportuno esperire la valutazione con il metodo della comparazione, escludendo l'utilizzo di altri criteri di stima (a costo di costruzione, a capitalizzazione di reddito etc..) in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato.

Le valutazioni relative ad immobili simili ubicati nella zona o in quelle limitrofe, le indagini presso le agenzie immobiliari ed il confronto con le pubblicazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare diffuse dall'Agenzia delle Entrate, hanno indotto lo scrivente alla determinazione del valore a corpo di € 14000,00 (Euro quattordicimila/00)

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**14.000,00**



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 14.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 14.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione è basata sull'analisi delle caratteristiche oggettive dell'immobile, nonché della reale consistenza, adottando come parametro di stima la superficie commerciale. È stato tenuto conto della ubicazione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche tipologiche, ovvero tutti quegli elementi di carattere intrinseco ed estrinseco che influiscono sul valore. Si è ritenuto opportuno esperire la valutazione con il metodo della comparazione, escludendo l'utilizzo di altri criteri di stima in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di San Giovanni valdarno, osservatori del mercato immobiliare OMI 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
A	appartamento	83,20	0,00	114.400,00	114.400,00
B	box singolo	14,06	0,00	14.000,00	14.000,00
				<b>128.400,00 €</b>	<b>128.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 3.808,50</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 124.591,50</b>

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

Riduzione del valore del <b>10%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e	<b>€. 12.459,15</b>
--	---------------------



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:

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 132,35

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 112.000,00

data 30/12/2025

il tecnico incaricato  
ANDREA SORINI

