



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/08/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ALDO BOSELLI

CF:BSLLDA69L22A3900

con studio in AREZZO (AR) VIA LUCA PACIOLI 56

telefono: 0575352507

email: aldo.boselli@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BIBBIENA Via San Vincenzo 19/A, della superficie commerciale di **70,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è formato da un appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Bibbiena, Via San Vincenzo n. 19/A.

Sono altresì compresi di diritti di comproprietà per la quota di 1/12 su alcune aree scoperte.

L'accesso all'appartamento avviene ampio resede privato completamente pavimentato confinante con la strada pubblica (Via San Vincenzo)

L'appartamento identificato dalla partiella 524 subalterno 8, è posto all'interno di un più ampio edificio condominiale distribuito su due livelli fuori terra, in cui coestono altre proprietà.

L'edificio è stato realizzato nella seconda metà degli anni sessanta, ed è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria abbastanza recenti in corrispondenza del tetto.

,Come meglio si evince dal corredo fotografico di riferimento (allegato 01), l'edificio si trova in condizioni sostanzialmente buone, ancorchè sia evidente la necessità di intraprendere interventi manutentivi sulle facciate.

Nella facciata posteriore è visibile un marcato degrado superficiale sull'intonaco di finitura, causato da una passata infiltrazione d'acqua proveniente dal tetto e/o da uno degli appartamenti posto al piano primo.

L'appartamento identificato dalla particella 524 subalterno 8 è composto da soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da due ripostigli, da una camera da letto e da un bagno.

Il tutto per una superficie utile netta pari a circa mq. 60,00 ed altezza interna pari a circa ml. 3,20.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e si trovano in discrete condizioni di manutenzione generale, ad eccezione di una porzione di parete in corrispondenza del bagno.

In tale ambiente si riscontra il medesimo degrado/ammaloramento dell'intonaco rinvenuto nella facciata posteriore.

Nel disimpegno sono presenti dei modesti fenomeni di umidità di risalita (a pochi centimetri dalla quota del pavimento) che hanno causato un leggero degrado all'intonaco.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi di facciata (finestre e porte finestre) sono in alluminio e vetro.

Il sistema di oscuramento è rappresentato da avvolgibili in alluminio di recente posa in opera.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico del tipo sotto traccia sfilabile risalente all'epoca di costruzione, e di impianto di riscaldamento autonomo alimentato dal caldaia ubicata nell'ambiente soggiorno-cucinotto.

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale.

Non è stato possibile testare la funzionalità degli impianti in quanto tutte le utenze risultavano disattivate al momento del sopralluogo.

Per la caldaia, avendo accertato dal portale SIERT che tutte le certificazioni di efficienza energetica erano scadute, è stato effettuato il distacco (tramite ditta idraulica) dall'impianto di adduzione del

metano.

Le aree scoperte facenti parte del lotto, ed identificate dalla particella 524 subalterni 11 e 12, rappresentano il piazzale privato di accesso e alcuni camminamenti pedonali.

Per conversol l'area identificata dalla particella 524 subalterno 9, rappresenta un tratto della viabilità pubblica denominata Via San Vincenzo.

Per maggiori dettagli e specifiche su quanto sopra relazionato si rimanda all'allegato 01 (corredo fotografico) e all'allegato 02 (elaborato grafico) in cui sono state individuate le consistenze immobiliari e le altezze interne dell'appartamento oggetto di vendita coattiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,18. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 524 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via San Vincenzo snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 80 particella 524 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 981 mq, indirizzo catastale: Via San Vincenzo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'area urbana rappresenta una consistente porzione della viabilità pubblica denominata Via San Vincenzo
- foglio 80 particella 524 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via San Vincenzo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'area urbana identifica un camminamento pedonale
- foglio 80 particella 524 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 413 mq, indirizzo catastale: Via San Vincenzo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'area urbana identifica per buona parte della sua estensione un piazzale di accesso lastricato.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,66 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.995,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 06 intitolato " Visure della CC.RR.II."

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 07/03/2019 a Arezzo ai nn. 481 di particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: Euro 50.000,00.

Importo capitale: Euro 37.000,00.

Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Arezzo in data 19 Novembre 2018 con numero di repertorio 1096

ipoteca **legale**, iscritta il 29/08/2022 a Arezzo ai nn. 2139 di particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 943.474,92.

Importo capitale: Euro 471.737,46.

Atto emesso dall'Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma con numero di repertorio 1752/722

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 17/04/2024 a Arezzo ai nn. 5304 di particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Atto Giudiziario del 28 Marzo 2024 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo con il numero 1158/2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, trascritto il 31/05/2018 a Arezzo ai nn. 5939 di particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di sequestro conservativo.

Atto Giudiziario del 29 Maggio 2018 emesso dal Tribunale di Arezzo con il numero di repertorio 6777

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	Non risulta
Ulteriori avvertenze:	costituito
condominio	
Non risulta costituito alcun condominio e pertanto non esistono regolamenti, tabelle millesimali o altri criteri di legge per la ripartizione delle spese riguardanti la pari a comune.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale proprietà del debitore si è formalizzata in virtù dei seguenti titoli:

1) Atto di compravendita del 15 Settembre 1967 rogato dal Notaio Giovanni Milloni (repertorio 32.161 - raccolta 16.652) registrato a Poppi in data 02/10/1967 al numero 1.128 volume 137, trascritto presso la Conservatoria di Arezzo in data 20/10/1967 al numero 6.697 di particolare.

Si tratta di un atto di compravendita multiplo in virtù del quale i Sigg.ri *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , acquistavano la proprietà per la quota di 1/3 relativamente ad un terreno in Bibbiena, località San Vincenzo, allo scopo di edificare porzioni abitative con locali accessori al piano terra.

2) Atto di compravendita del 18 Dicembre 1976 rogato dal Notaio Salvatore Ripoli (repertorio 484 - raccolta 89) registrato ad Arezzo il 29/12/1976 al numero 4.910 volume 602, trascritto presso la Conservatoria di Arezzo in data 05/01/1977 al numero 92 di particolare.

Con tale atto il Sig. *** DATO OSCURATO *** vendeva e trasferiva ai coniugi *** DATO OSCURATO *** o e *** DATO OSCURATO *** una porzione di fabbricato di recente costruzione in Comune di Bibbiena, Via San Vincenzo, e più esattamente una porzione posta al piano terra, composta da quattro camere ed accessori, integrato da box per auto sempre a piano terra.

3) Con la morte del Sig. *** DATO OSCURATO *** avvenuta in data 06 Febbraio 2016, è stata presentata Denuncia di Successione n. 1.517 volume 9.990 in data 02 Ottobre 2017, trascritta presso la Conservatoria di Arezzo in data 28/08/2018 al numero 9.865 di particolare (Eredi - *** DATO OSCURATO ***)

4) Atto di divisione per stralcio di quota del 09 Ottobre 2017, rogato dal Notaio Andrea Martini (repertorio 156.705 - raccolta 23.549) trascritto presso la Conservatoria di Arezzo in data 31 Ottobre 2017 al numero 11.577 di particolare.

Nell'atto viene fatto riferimento ad una sentenza di usucapione emessa dal Tribunale di Arezzo in data 15 Dicembre 2011 - repertorio 2161/11 debitamente registrata ma non trascritta.

La sentenza si riferisce al resede esterno a comune identificato dal subalteno 16 della particella 524 (il subalterno 16 è stato successivamente soppresso e ricostituito come subalterno 17 - sempre bene a comune ma non oggetto dell'attuale pignoramento).

Al Sig. *** DATO OSCURATO *** , vista la sua intenzione a sciogliere la comunione ereditaria, veniva assegnata la quota di diritto a lui spettante attraverso la cessione in proprietà esclusiva di un appartamento ubicato in Comune di Bibbiena, Via San Vincenzo n. 19/A, posto al piano terra, formato da pranzo con zona cottura, disimpegno, camera, ampio ripostiglio e bagno, corredato dai proporzionali diritti su tutte le parti a comune e separatamente inalienabili del fabbricato per uso, legge o destinazione.

L'immobile assegnato veniva individuato al catasto fabbricati di Bibbiena, al foglio 80, particella 524, subalterno 8.

Restavano in comproprietà le ulteriori aree limitrofe al fabbricato, attualmente individuate al

catasto fabbricati di Bibbiena, al foglio 80, particella 524 subalterni 9, 11 e 12.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 05 intitolato "Titoli di provenienza"

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà, in forza di Atto di divisione (dal 09/10/2017), con atto stipulato il 09/10/2017 a firma di Notaio Andrea Martini ai nn. (repertorio 156.705 - raccolta 23.549 di repertorio, trascritto il 31/10/2017 a Arezzo ai nn. 11577 di particolare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. **54/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di fabbricato di civile abitazione.

Segue Licenza Edilizia n. 28 del 29 Aprile 1967 e successivamente viene rilasciato dal Comune di Bibbiena il certificato di abitabilità in data 13 Dicembre 1976

Pratica Edilizia N. **63/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne con cambio di destinazione d'uso di porzione a piano terra adibita a garage.

Per definire la pratica era stata chiesta documentazione integrativa da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune. La documentazione non è mai stata prodotta e pertanto la pratica è stata archiviata.

Pratica Edilizia N. **13726/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Comunicazione di inizio lavori per opere interne

Pratica Edilizia N. **26287/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di porzione di fabbricato di civile abitazione (è compresa anche l'appartamento sottoposto a pignoramento).

Segue Concessione Edilizia n. 92 del 19 Agosto 1996

Certificato di abitabilità rilasciato in data 03 Giugno 1997 N. **84/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riferiti alla pratica di ristrutturazione 26287 da cui è scaturita la licenza edilizia n. 92/1996..

L'abitabilità si riferisce a due porzioni immobiliari, tra cui quella identificata dalla particella 524 subalterno 8, oggetto dell'attuale pignoramento.

Pratica Edilizia N. **16636/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio.

L'intervento prevede la revisione/rimaneggiamento del tetto, con installazione di guaina impermeabilizzante e strato di isolamento in pannelli di poliuretano.

Cila - Legge Regionale n. 65/2014 art. 136 comma 2 N. **119/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria per sostituzione di tutti gli avvolgibili delle finestre.

Gli interventi riguardano anche la porzione immobiliare identificata dalla particella 524 subalterno 8 oggetto di pignoramento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCANTATE

Per accertare la conformità edilizia è stato effettuato il raffronto tra lo stato di fatto e la situazione riscontrata nelle pratiche edilizie reperite presso gli archivi del Comune di Bibbiena.

L'appartamento sottoposto a pignoramento si è configurato a seguito della pratica edilizia 26.287 del 25 Novembre 1995 da cui è poi scaturita la Concessione edilizia n. 92 del 19/08/1996.

Questo è il titolo edilizio preso a riferimento per la verifica della conformità edilizia.

Una prima difformità è data dalla parete divisoria realizzata nella rientranza del disimpegno che conduce alla camera e al bagno, con formazione di piccolo ambiente ad usu ripostiglio.

Una seconda difformità è rappresentata dalla misura in larghezza della camera, del sottostante ripostiglio e della zona pranzo.

Nello stato dei luoghi, la larghezza di tali ambienti è pari a ml. 3,85 mentre nella tavola progettuale da cui è scaturita la Concessione n. 92/1996, è stata indicata una misura pari a ml. 3,40.

Pertanto è stata rilevata una differenza dimensionale di 45 cm. che formalmente non rientra nelle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34 bis del DPR 380/2001.

Una terza difformità è rappresentata da alcuni pilastri e dal diverso spessore di alcune murature interne in corrispondenza del locale ripostiglio.

Per quanto attiene la realizzazione del tramezzo in corrispondenza del disimpegno con conseguente realizzazione del piccolo ripostiglio, si può optare sia per il ripristino dello stato autorizzato con demolizione della parete, o in alternativa, considerato che l'opera rientra in quelle normate dall'articolo 136 (attività edilizia libera) della Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii, si può optare per la presentazione di una CILA tarviva in cui sarà comunque necessario il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad Euro 1.000,00.

A tal importo andranno ad aggiungersi i costi tecnici per l'approntamento della pratica che si valutano in Euro 800,00 oltre Iva e Cassa.

Considerato il costo della regolarizzazione a livello edilizio, a cui andrebbe poi sommato il costo di regolarizzazione catastale (presentazione di una nuova planimetria aggiornata) a parere dello scrivente, è conveniente il ripristino dello stato precedente.

Per quanto attiene la discrepanza tra la misura reale rispetto a quella riportata nei progetti, l'analisi delle pratiche edilizie precedenti circoscrive il problema ad un errore materiale di rappresentazione grafica, atteso che il fabbricato non è mai stato modificato dalla sua data costruzione, sia in termini dimensionali sia in termini planimetrici.

La corretta rappresentazione grafica e dimensionale si rileva nelle tavole progettuali allegata alla pratica edilizia n. 63/1985 che aveva la medesima finalità della successiva pratica 26.287/1995.

Ancorchè la pratica del 1985 non abbia avuto seguito per mancata integrazione documentale, è comunque un documento ufficiale ed è possibile utilizzarla come riferimento per presentare un'istanza di correzione di errori materiali in base alla modulistica messa a disposizione dal Comune di Bibbiena per casistiche come questa.

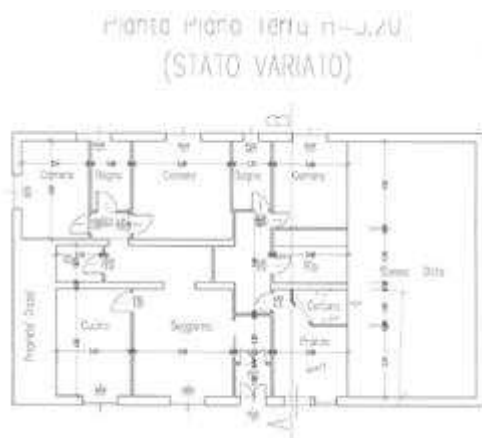
L'istanza di correzione di errori materiali non implica costi o sanzioni amministrative di alcun genere.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Discrepanze su misure interne e realizzazione di nuova tramezzatura per realizzazione di ripostiglio

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



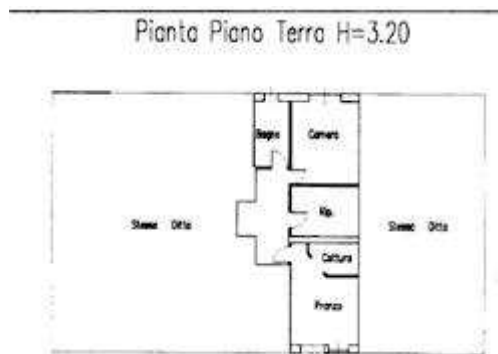
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La conformazione distributiva interna dell'appartamento riportata nell'ultima planimetria catastale in atti (di seguito riportata), è parzialmente difforme rispetto alla situazione riscontrata nello stato dei luoghi. In particolare, la difformità consiste nell'aver realizzato un tramezzo di compartimentazione in corrispondenza del disimpegno (dove è presente una rientranza) che conduce alla camera e al bagno, al fine di configurare un piccolo ambiente ad uso ripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Se si decide di regolarizzare il nuovo tramezzo anche in ambito edilizio, sarà necessario presentare una nuova planimetria catastale aggiornata con procedura Docfa. Diversamente, una volta demolito il muro e ripristinato lo stato originario, non sarà più necessario alcun adempimento catastale (potrà essere mantenuta l'attuale planimetria).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BIBBIENA VIA SAN VINCENZO 19/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BIBBIENA Via San Vincenzo 19/A, della superficie commerciale di **70,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è formato da un appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Bibbiena, Via San Vincenzo n. 19/A.

Sono altresì compresi di diritti di comproprietà per la quota di 1/12 su alcune aree scoperte.

L'accesso all'appartamento avviene ampio resede privato completamente pavimentato confinante con la strada pubblica (Via San Vincenzo)

L'appartamento identificato dalla partiella 524 subalterno 8, è posto all'interno di un più ampio edificio condominiale distribuito su due livelli fuori terra, in cui coestono altre proprietà.

L'edificio è stato realizzato nella seconda metà degli anni sessanta, ed è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria abbastanza recenti in corrispondenza del tetto.

,Come meglio si evince dal corredo fotografico di riferimento (allegato 01), l'edificio si trova in condizioni sostanzialmente buone, ancorchè sia evidente la necessità di intraprendere interventi manutentivi sulle facciate.

Nella facciata posteriore è visibile un marcato degrado superficiale sull'intonaco di finitura, causato da una passata infiltrazione d'acqua proveniente dal tetto e/o da uno degli appartamenti posto al piano primo.

L'appartamento identificato dalla particella 524 subalterno 8 è composto da soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da due ripostigli, da una camera da letto e da un bagno.

Il tutto per una superficie utile netta pari a circa mq. 60,00 ed altezza interna pari a circa ml. 3,20.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e si trovano in discrete condizioni di manutenzione generale, ad eccezione di una porzione di parete in corrispondenza del bagno.

In tale ambiente si riscontra il medesimo degrado/ammaloramento dell'intonaco rinvenuto nella facciata posteriore.

Nel disimpegno sono presenti dei modesti fenomeni di umidità di risalita (a pochi centimetri dalla quota del pavimento) che hanno causato un leggero degrado all'intonaco.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi di facciata (finestre e porte finestre) sono in alluminio e vetro.

Il sistema di oscuramento è rappresentato da avvolgibili in alluminio di recente posa in opera.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico del tipo sotto traccia sfilabile risalente all'epoca di costruzione, e di impianto di riscaldamento autonomo alimentato dal caldaia ubicata nell'ambiente soggiorno-cucinotto.

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale.

Non è stato possibile testare la funzionalità degli impianti in quanto tutte le utenze risultavano disattivate al momento del sopralluogo.

Per la caldaia, avendo accertato dal portale SIERT che tutte le certificazioni di efficienza energetica erano scadute, è stato effettuato il distacco (tramite ditta idraulica) dall'impianto di adduzione del metano.

Le aree scoperte facenti parte del lotto, ed identificate dalla particella 524 subalterni 11 e 12, rappresentano il piazzale privato di accesso e alcuni camminamenti pedonali.

Per converso l'area identificata dalla particella 524 subalterno 9, rappresenta un tratto della viabilità pubblica denominata Via San Vincenzo.

Per maggiori dettagli e specifiche su quanto sopra relazionato si rimanda all'allegato 01 (corredo fotografico) e all'allegato 02 (elaborato grafico) in cui sono state individuate le consistenze immobiliari e le altezze interne dell'appartamento oggetto di vendita coattiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,18. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 524 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via San Vincenzo snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 80 particella 524 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 981 mq, indirizzo catastale: Via San Vincenzo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'area urbana rappresenta una consistente porzione della viabilità pubblica denominata Via San Vincenzo
- foglio 80 particella 524 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via San Vincenzo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'area urbana identifica un camminamento pedonale
- foglio 80 particella 524 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 413 mq, indirizzo catastale: Via San Vincenzo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'area urbana identifica per buona parte della sua estensione un piazzale di accesso lastricato.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1996.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

livello di piano:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le varie utenze (elettrica, metano e acqua) erano state già disattivate dalla proprietà.

La caldaia aveva le certificazioni scadute, pertanto si è provveduto a scollegarla alla linea di adduzione de metano tramite ditta idraulica.

Successivamente, in concomitanza della presentazione dell'APE, è stato comunicato al SIERT che l'impianto è stato disattivato.



CLASSE ENERGETICA:



[264,71 KWh/m²/anno]

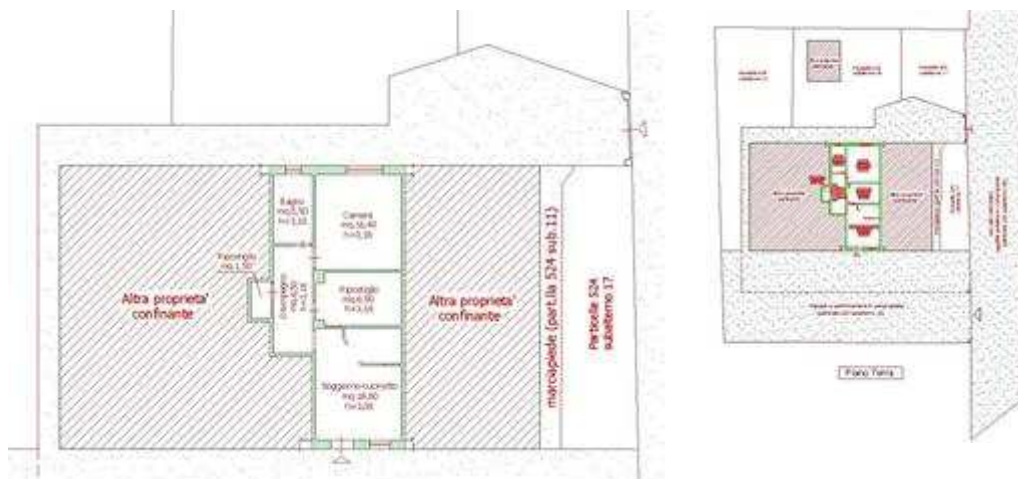
Certificazione APE N. 0000802243 registrata in data 19/08/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	70,66	x	100 %	=	70,66
Totale:	70,66				70,66



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri di valutazione adottati per individuare il valore di mercato

Per la stima che segue, è stato utilizzato un criterio comparativo monoparametrico, cioè sono stati presi a riferimento vari immobili nella zona (o in prossimità) con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

L'intento iniziale era quello di effettuare una stima pluri-parametrica con la metodologia MCA (Market Comparison Approach) e a tal fine, sono stati ricercati dei "comparabili" recenti, dove per comparabili si intendono atti di compravendita avvenuti recentemente nella zona, quanto meno in un lasso temporale di sei/sette mesi tra l'anno 2024 e l'anno 2025.

Per cercare di rintracciare dei potenziali comparabili, sono stati utilizzati i riferimenti catastali del compendio oggetto di stima.

Questo per verificare se nel medesimo foglio di mappa o in quelli limitrofi, vi fossero altri immobili con le medesime caratteristiche, quali consistenza, classe, rendita, livello di piano, etc.

Una volta individuati i comparabili potenzialmente utilizzabili, sono stati incrociati i dati di questi ultimi con i registri di pubblicità immobiliare (conservatoria) per verificare se erano stati oggetto di compravendita recente, e quindi desumere i valori di scambio, le consistenze, lo stato manutentivo, etc.

Nel nostro caso specifico, questo tipo di ricerca incrociata ha dato esito negativo, ossia non sono stati individuati atti di compravendita recenti riferiti agli immobili che erano stati individuati.

Non avendo avuto la possibilità di rintracciare dei comparabili recenti, sono stati analizzati gli ultimi valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, ossia quelli riferiti al secondo semestre 2024.

Nella piena consapevolezza che i valori OMI rappresentano un mero parametro economico di riferimento che non è sostitutivo di una stima, sono state poi condotte delle indagini di mercato presso agenzie immobiliari locali, oltre ad analizzare vari annunci di vendita reperibili da web o su riviste specializzate.

Vi è consapevolezza che gli annunci di vendita non rappresentano un vero e proprio prezzo e/o uncomparabile, atteso che l'annuncio di vendita rappresenta semplicemente un'offerta in cui il prezzo reale si forma successivamente a seguito di contrattazione.

Partendo da questi presupposti di mercato, si è tenuto conto dei parametri economici desunti sia dalle pubblicazioni OMI sia dai vari annunci di vendita analizzati.

In virtù di tali parametri, sono state fatte delle medie ponderate considerando vari aspetti e peculiarità, tra cui le consistenze, le dotazioni pertinentziali, la vicinanza a siti di interesse o a infrastrutture, lo stato manutentivo generale, l'accessibilità, la presenza di parcheggi, etc.

Da questa elaborazione di dati è stato possibile individuare un parametro economico da poter utilizzare per l'odierna valutazione, pari ad Euro 750,00/mq.

Le indagini di mercato e la ricerca del prezzo, hanno interessato solo ed esclusivamente la porzione abitativa identificata dalla particella 525 subalterno 8, in quanto è l'unica, tra tutte quelle oggetto di pignoramento, che ha una propria autonomia funzionale.

Le aree urbane oggetto di pignoramento in cui il debitore ha una quota di titolarità (1/12) sull'intero, tenuto anche conto della loro natura e della effettiva destinazione d'uso, non hanno una loro autonomia funzionale e non sono in grado di produrre un reddito.

Sebbene siano cesite come aree urbano, possono essere tranquillamente equiparate a dei beni a comune, nei confronti dei quali, il valore di stima è solitamente nullo.

I parametri adottati per la stima sono pertanto i seguenti:

- 1) La superficie commerciale è stata calcolata al lodo delle murature interne ed esterne (Superficie Lorda Coperta) - Le murature esterne sono state considerate fino ad un massimo di 50 cm. mentre le murature di confine con altre unità immobiliari sono state considerate fino ad un massimo di 30 cm.
- 2) Il prezzo unitario, come già evidenziato, è stato determinato sulla base di medie ponderate attenendosi prevalentemente ai parametri economici desunti dagli annunci di vendita, e pur sempre riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quello oggetto dell'odierna procedura.
- 3) Si è tenuto conto dello stato di conformità alla luce della documentazione reperita presso i competenti uffici pubblici (Catasto e Comune) valutando i meccanismi di sanatoria ed i relativi costi sia amministrativi che tecnici.
- 4) È stato effettuato un abbattimento forfettario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, stante anche la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per effetto di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze di prezzo che si formano nel libero mercato e in vendite coattive.

La valutazione che segue, prende già in considerazione le condizioni generali di manutenzione, il contesto logistico, la presenza o meno di infrastrutture, nonché i prezzi medi normalmente applicabili per compravendite immobiliari aventi per oggetti immobili simili a quello oggetto di pignoramento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,66	x	750,00	=	52.995,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 52.995,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 52.995,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di stima e le fonti di informazione sono stati già elencati nell'apposita sezione dove viene resa la valutazione del compendio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, agenzie: LOCALITI, osservatori del mercato immobiliare VALORI OMI AI SOLI FINI CONOSCITIVI, ed inoltre: ANNUNCI DI VENDITA IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,66	0,00	52.995,00	52.995,00
				52.995,00 €	52.995,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.995,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.949,25**

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: **€. 45,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.000,00**

data 19/08/2025

il tecnico incaricato
ALDO BOSELLI