



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 215/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Federico Pani

CUSTODE:

Dott. Matteo Rossi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Orietta Menci**

CF: MNCRTT66B52A390E

con studio in AREZZO (AR) Vicolo dell'orto n,5

telefono: 3358378896

email: arch.orientamenci@inwind.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 215/2024

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CASTEL FOCOGNANO Piazza Giuseppe Mazzini 50, frazione Rassina, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di:

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

Appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo

Confini : Viabilità Comunale, parti comuni, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di ml. 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 245 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/5, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Mazzini n.50, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 21 /05/2008 Notaio Milloni Fabio Rep.98147 - Compravendita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>65,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.450,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 29.803,50</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>02/10/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dal sopralluogo effettuato l'immobile è risultato disabitato da molto tempo. **Libero da persone ma non da cose.**

La sottoscritta C.T.U. ha accertato che non vi sono contratti di locazione registrati per l'immobile in oggetto



Se pur richiesto, non è stato rilasciato dall'anagrafe estratto di matrimonio, mentre è stato rilasciato certificato di stato di famiglia storico e certificato di residenza storico, dal quale risulta che i Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sono stati cancellati dall'APR del Comune di Castel Focognano in data 29/05/2013 per irreperibilità. Fino a tale data, a partire dal 11/07/2005, risultavano residenti in Comune di Castel Focognano ed a decorrere dal 18/05/2009 fino alla data di cancellazione, risiedevano in Piazza G. Mazzini n.50 Piano 2, nell'immobile oggetto di pignoramento

**Il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risulta attualmente residente nel Comune di Pratovecchio in Piazza Giuseppe Mazzini n.12**

**ALL.1 ( Certificati anagrafici )**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano altre formalità, pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonchè iscrizioni ipotecarie, gravanti sull'acquirente oltre a quelli di seguito elencati.

Non vi sono quindi formalità che saranno opponibili all'acquirente, in quanto il giudice ne disporrà la cancellazione nel decreto di trasferimento all'acquirente.

Per quanto attiene ai costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli accese, si può, in via preventiva, stimare un costo complessivo presunto pari ad € 329,00 per la cancellazione di tutte le formalità accese.

Si rimanda comunque ad un più esatto conteggio che sarà effettuato, al momento effettivo della vendita, dal competente Ufficio Finanziario preposto, per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili oggetto di pignoramento.

Sul bene non sussistono vincoli di alcuna natura, nè pesi o limitazioni d'uso, convenzioni matrimoniali, nè alcun tipo di provvedimento di assegnazione della casa al coniuge

**ALL.2 ( Note di Iscrizione e Trascrizione )**

#### **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**, stipulata il 21/05/2008 a firma di Dott.Fabio Milloni Notaio in Arezzo ai nn. 98148/25877 di repertorio, iscritta il 20/06/2008 a Arezzo ai nn. 12294/2248, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 45.000,00.

Importo capitale: 30.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.



La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Castel Focognano Fg.14 P.Ila 245 Sub.3

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

pignoramento, stipulata il 16/12/2024 a firma di TRIBUNALE AREZZO ai nn. 4086 di repertorio, trascritta il 09/01/2025 a AREZZO ai nn. 242/173, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Castel Focognano Fg.14 P.Ila 245 Sub.3

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non esistono vincoli di natura condominiale .

Non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali od usi civici.

Non esistono atti di asservimento urbanistici

L' immobile non risulta soggetto a vincoli di natura storico-artistica, ma è ubicato in in zona sottoposta a Vincolo di Aree Tutelate per Legge ai sensi del D.Lgs.42/2004 Art.142 lett.c) Fiumi Torrenti e corsi d'acqua. Non è soggetto ad altri vincoli sovraordinati .

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli esecutati Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risultano proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Precedente **Denuncia di successione** in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduta il 13/11/1996, devoluta per Legge ai figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la piena proprietà di 1/3 ciascuno, presentata all'ufficio del Registro di Borgo S.Lorenzo il 16/07/1997 Den.n.86 Vol.370 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo il 17/09/1997 al n.8445.

Risulta **trascritta Accettazione tacita della Eredità** con Atto notarile Pubblico Notaio Milloni Fabio del 21/05/2008 Rep.98147/25876 Trascritto ad Arezzo il 02/07/2025 ai NN.11517/8656

**Vedi ALL.2 (Note di Iscrizione e Trascrizione)**

**ALL.3 (Atto di Compravendita e Sentenza n. 1114/2007)**

**ALL.4 ( Visura attuale e storica)**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, in forza di Atto di



compravendita (dal 21/05/2008), con atto stipulato il 21/05/2008 a firma di Notaio Milloni Fabio ai nn. Rep.98147/25876 di repertorio, trascritto il 20/06/2008 a Arezzo ai nn. 12293/8181

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, in forza di Atto di compravendita (dal 21/05/2008), con atto stipulato il 21/05/2008 a firma di Notaio Milloni Fabio ai nn. Rep. 98147/25876 di repertorio, trascritto il 20/06/2008 a Arezzo ai nn. 12293/8181

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 18/12/2007)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto Giudiziario : Sentenza di Acquisto per Usucapione (dal 18/12/2007 fino al 21/05/2008), con atto stipulato il 18/12/2007 a firma di Autorità Giudiziaria ai nn. 2070 di repertorio, trascritto il 30/01/2008 a Arezzo ai nn. 1901/1279. RG 2985 Sentenza n. 1114/2007 di Acquisto per Usucapione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto Giudiziario : Sentenza di Acquisto per Usucapione (dal 18/12/2007 fino al 21/05/2008), con atto stipulato il 18/12/2007 a firma di Autorità Giudiziaria ai nn. 2070 di repertorio, trascritto il 30/01/2008 a Arezzo ai nn. 1901/1279. RG 2985 Sentenza n.1114/2007 di Acquisto per Usucapione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto Giudiziario : Sentenza di Acquisto per Usucapione (dal 18/12/2007 fino al 21/05/2008), con atto stipulato il 18/12/2007 a firma di Autorità Giudiziaria ai nn. 2070 di repertorio, trascritto il 30/01/2008 a Arezzo ai nn. 1901/1279. RG 2985 Sentenza n. 1114/2007 di Acquisto per Usucapione

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda per esecuzione lavori **N. Istanza Prot. 2099/ 1969** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento del tetto del fabbricato, presentata il 05/05/1969, rilasciata il 24/05/1969

Istanza di Condono Edilizio ai sensi L.47/85 per opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo **N. Concessione Edilizia in Sanatoria n.173/1990**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Tamponatura di terrazzo per ampliamento di WC, presentata il 29/09/2025 con il n. Prot.2439 di protocollo, rilasciata il 28/11/1990 con il n. 173 di protocollo

Denuncia Inizio Attività ai sensi artt.79 e 84 L.R.T.01/2005 **N. D.I.A. n.11/2008** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione di unità immobiliare , presentata il 24/09/2008 con il n. 7809 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade in zona ZONA "A" . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART.26 N.T.A. Zone A

Le zone A ” contraddistinguono agglomerati urbani e complessi edilizi che rivestono particolare carattere storico-artistico e di pregio ambientale.

All'interno di tali zone vigono le norme individuate dai paragrafi I - XIV, e inoltre le norme specifiche riportate negli Allegati alle norme relativi ai centri storici di Rassina, Pieve a Socana, Castel Focognano, Carda, Calleta.



Dette norme si applicano agli immobili secondo le classificazioni di cui alla Variante n. 33 al P.d.F., le cui previsioni vengono fatte salve per i centri storici sopra elencati e per quelli di Campaccio, Casa Marcuccio, Cerreto, Chiesa di Ornina, Poderaccio, Poggersona, Rapille, Salutio e Castel Salutio, Zenna e per gli immobili in territorio rurale inclusi nell'ambito del Piano dell'Area Protetta "0-Arno" di cui alla D.C.R. 226/95.

#### 26/I INTERVENTI AMMISSIBILI

1. Nelle zone di cui al punto I possono essere ammessi, secondo quanto specificato ai punti successivi, i seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) sostituzione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica.

L'immobile non risulta soggetto a vincoli di natura storico-artistica, ma è ubicato in zona sottoposta a Vincolo di *Aree Tutate per Legge ai sensi del D.Lgs.42/2004 Art.142 , lett.c) Fiumi Torrenti e corsi d'acqua..*

Non è soggetto ad altri vincoli sovraordinati di varia natura.

**(ALL. 5 Estratti strumenti Urbanistici )**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto attiene agli impianti presenti, non è stato possibile accertare il loro funzionamento, sono di vecchia realizzazione e si ritiene non siano stati rinnovati nè revisionati nel corso degli anni.

Non è stato reperito il certificato di abitabilità riguardante l'unità abitativa in oggetto, in quanto non risultante agli atti del Comune

**ALL.6 (Elaborati grafici allegati alla DIA 11/08 e Stato Autorizzato con C.E. in Sanatoria )**

**ALL.7 (Planimetria Catastale, Elenco Subalterni)**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Riguardo alla Istanza per opere di manutenzione del fabbricato e modifiche distributive interne presentata con D.I.A. del 24/09/2008 Prot.7809 Pratica Edilizia n. 11/08 a nome degli attuali proprietari, va evidenziato che le opere previste non sono mai state realizzate e non è stata trasmessa la documentazione integrativa richiesta da parte del Comune con lettera del 14 Ottobre 2008 Prot.8425/6/3. Lo stato di fatto e legittimo quindi corrisponde a quanto riportato nella tavola dello Stato Attuale allegata a tale pratica e più precisamente all'ultimo stato autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 173 del 28/11/1990

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorrerà presentare al Ufficio Edilizia del Comune una dichiarazione, con documentazione fotografica allegata, della mancata esecuzione delle opere confermando la rispondenza dello stato di fatto al suo stato originario e/o all'ultimo stato autorizzato L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

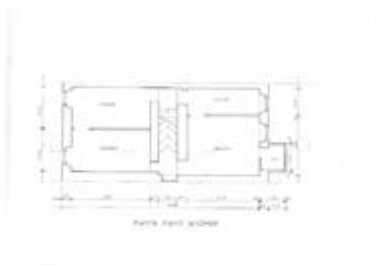
Costi di regolarizzazione:

- dichiarazione di conformità tra stato di fatto e stato legittimo: €300,00

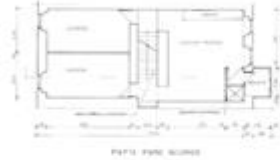
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



PLANIMETRIE ALLEGATE ALLA D.L.A. PROT. N. 2497/2024 Pratica n. 11/2040



PIANTA STATO ATTUALE (DA PROJE. TAV. DEL. 2497/2024 Pratica n. 11/2040)

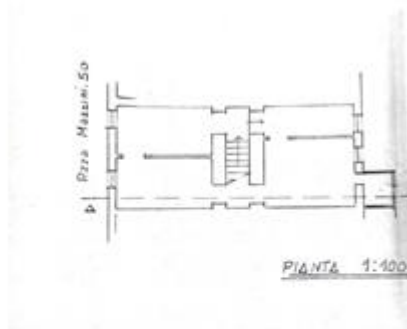


PIANTA DI PROGETTO (DA PROJE. TAV. DEL. 2497/2024 Pratica n. 11/2040)



PIANTA SUPER APPROVATO (DA PROJE. TAV. DEL. 2497/2024 Pratica n. 11/2040)

**OPERE NON REALIZZATE**



STATO LEGITTIMO C. E. IN SANATORIA N. 173 DEL 28/11/1990  
CORRISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO

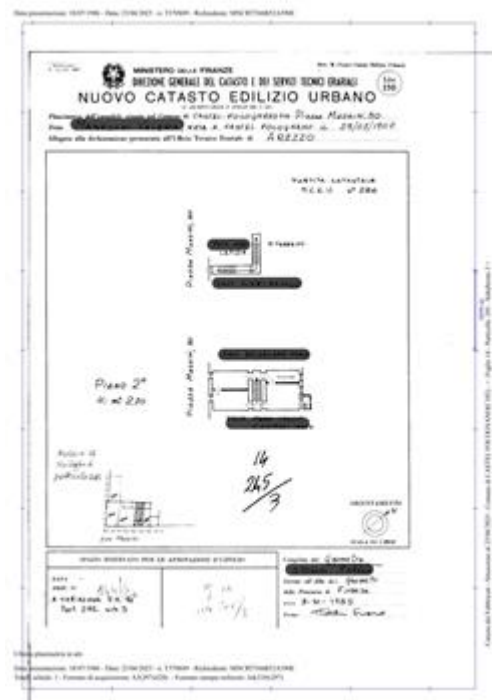
## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTEL FOCOGNANO PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI 50, FRAZIONE  
RASSINA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASTEL FOCOGNANO Piazza Giuseppe Mazzini 50, frazione Rassinna, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di:

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

Appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo

Confini : Viabilità Comunale, parti comuni, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di ml. 2,65  
Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 245 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/5, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Mazzini n.50, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 21 /05/2008 Notaio



Milloni Fabio Rep.98147 - Compravendita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



#### 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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Trattasi di una unità abitativa posta al secondo piano di un piccolo fabbricato con tipologia in linea ubicato nel comune di Castel Focognano, nella piazza centrale dell'abitato di Rassina ed esattamente in Piazza G. Mazzini al n.50.

L'ingresso avviene dalla Piazza, tramite scala a comune con altra unità abitativa presente al piano primo. Al primo piano vi sono le porte di accesso alle due distinte abitazioni, da qui, con una ulteriore rampa di scale ad uso esclusivo si raggiunge l'appartamento in oggetto a piano secondo.

L'abitazione si sviluppa in unico piano ed è composta di un pianerottolo che funge da ingresso/disimpegno e da quattro vani collocati ai lati della scala di accesso centrale, due a destra ove si trovano il cucinotto, una zona giorno con un piccolo wc ed un ripostiglio, tali locali sono posti nella zona retrostante del fabbricato. A sinistra della scala, gli altri due vani, presumibilmente utilizzati come camere, che affacciano sul prospetto principale verso la Piazza.

Il fabbricato è di vecchia costruzione con struttura in muratura di pietrame e solai in legno, copertura a capanna con manto di tegole in laterizio. La facciata risulta finita con intonaco civile e tinteggiata con colore chiaro. Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Si evince l'esistenza di un vecchio impianto elettrico, ma ormai fatiscente, così come l'impianto di adduzione dell'acqua; i cavi dell'impianto elettrico non sono sottotraccia ma a vista fissati nelle pareti e nei soffitti per raggiungere i corpi illuminanti. Non risulta presente alcun impianto di riscaldamento.

Lo stato di manutenzione del fabbricato risulta fatiscente ed è occupato da oggetti ed elementi di arredo che dovranno essere smaltiti.

Lo stato di conservazione è mediocre, con evidenti segni di umidità nelle pareti e distacco di parti di intonaco, probabilmente dovuto anche alla scarsa tenuta degli attuali infissi. I solai di calpestio mostrano in alcuni punti lievi avvallamenti ma non sembra ci siano cedimenti strutturali del solaio, la effettiva staticità andrà meglio verificata, in corso dei lavori di ristrutturazione, da parte di un progettista strutturale.

Anche gli elementi di finitura sono in condizioni di fatiscenza.

Occorrerà intervenire con un radicale intervento di ristrutturazione e risanamento poichè nello stato di fatto in cui si trova, l'unità immobiliare, non presenta i requisiti per poter essere abitata.





CLASSE ENERGETICA:



[355,45 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 0000941616 registrata in data 30/09/2025

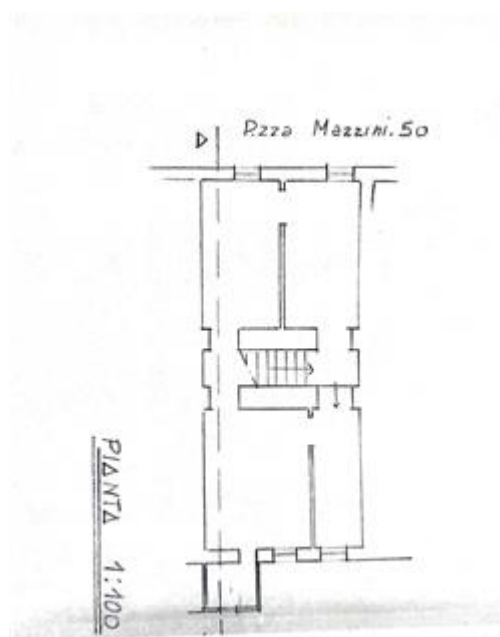
CONSISTENZA:

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
vani abitativi	65,00	x	100 %	=	65,00
<b>Totale:</b>	<b>65,00</b>				<b>65,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte, confrontando il mercato immobiliare con le quotazioni Omi, la sottoscritta CTU, in base alle proprie considerazioni e valutazioni vista la ubicazione centrale dell'immobile e la sua buona possibilità di essere collocato nel mercato, ma allo stesso tempo lo stato di manutenzione interno dell'unità abitativa, che richiede un intervento di ristrutturazione per poterlo rendere abitabile, ritiene equo attribuire per i beni in oggetto un prezzo unitario di 550 €/mq

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,00	x	550,00	=	<b>35.750,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 35.750,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 35.750,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene stimato ed altri simili che nella zona hanno recentemente formato oggetto di contrattazione nel mercato immobiliare.

Sono stati esclusi altri criteri come quello basato sul calcolo del costo di costruzione o sulla



capitalizzazione del reddito perchè non fornirebbero un dato attendibile rispetto alla effettiva possibilità di realizzo nel libero mercato, tenendo conto anche del generale andamento del mercato immobiliare attualmente influenzato dal periodo economico-politico.

Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, la vicinanza ai servizi, l'età e stato di conservazione, il grado di finitura dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte, confrontando il mercato immobiliare con le quotazioni OMI (Agenzia Entrate), si è potuto riscontrare un valore che oscilla tra 800 €/mq e 1150 €/mq riferiti ad un immobile di tipo civile in condizioni ordinarie. Il mercato immobiliare oscilla tra 500 e 1900, stimando ad agosto 2025 un valore medio di circa 1000€

Pertanto la sottoscritta CTU ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni, a carattere discrezionale, attribuire per i beni in oggetto un prezzo equo unitario di 550 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari del luogo, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del territorio , ed inoltre: tecnici operanti nel luogo

#### 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	65,00	0,00	35.750,00	35.750,00
				<b>35.750,00 €</b>	<b>35.750,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di una unica unità immobiliare si dovrà provvedere alla procedura di vendita in unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.450,00**

#### 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: **€. 5.317,50**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 329,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 29.803,50</b>

data 02/10/2025

il tecnico incaricato  
Orietta Menci

