



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

141/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

PANI FEDERICO

CUSTODE:

ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE (IVG) AREZZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANDREA CHIERICI

CF:CHRNDR74C09A390R

con studio in AREZZO (AR) LOC. ANTRIA IL MULINO 38

telefono: 3381008623

email: geometrachierici@hotmail.com

PEC: andrea.chierici@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEVARCHI Via Pestello 15 , frazione Pestello, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento di civile abitazione, sito al secondo piano e facente parte di un più ampio fabbricato, è accessibile tramite il portone esterno ubicato al civico 15 di Via Pestello. Salendo le scale interne condominiali si raggiunge il relativo pianerottolo dove e' ubicato un piccolo locale w.c.

All'interno dell'appartamento sono presenti un corridoio, una cucina, una sala da pranzo, un soggiorno e un locale di sgombero, nel quale è collocata la caldaia. Da tale locale si accede a uno dei due bagni. Inoltre, sono presenti due camere da letto e una terrazza accessibile dal locale pranzo.

Al momento, l'appartamento si trova in condizioni di manutenzione e igienico-sanitarie mediocri, anche a causa della presenza di animali domestici all'interno e, in particolare, sulla terrazza esterna sul retro, che risulta quasi inaccessibile a causa di escrementi di uccelli.

Tutte le pareti sono rivestite con intonaco civile, mentre le pavimentazioni interne sono di diversa tipologia. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio anodizzato, presumibilmente rifatti negli anni passati, con scuri in persiane di legno di colore verde. Le bussole interne sono in legno tamburato, di probabile installazione remota.

Per quanto riguarda gli impianti, quello elettrico è sottotraccia con contatore dedicato. L'impianto termico è costituito da una caldaia a gas con termosifoni in alluminio, integrata da due stufe a pellet.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite l'acquedotto comunale, con contatore dedicato e gli scarichi sono allacciati a pubblica fognatura..

Non mi e' stato possibile reperire la conformità degli impianti ad esclusione della manutenzione periodica della caldaia a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala A comune e condominiale, ha un'altezza interna di 320. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 122 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Pestello n.15, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

B **box singolo** a MONTEVARCHI Via Pestello 15 , frazione Pestello, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il garage, situato al piano terra del fabbricato a destinazione residenziale, è accessibile dalla strada principale in Via Pestello, civico 15/1, come indicato dalla targa presente sul posto. L'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione e conservazione precario, priva di rifiniture quali pavimentazioni e intonaci. In visura catastale il garage risulta censito al civico 15 anziché 15/1, e risulta anche errato il riferimento al piano: non è il piano 1 ma il piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 122 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 15, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 70,50 Euro, indirizzo catastale: VIA PESTELLO n. 15 MONTEVARCHI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
SI SEGNALE CHE IN VISURA CATASTALE RISULTA ERRATO SIA IL NUMERO CIVICO CHE IL RELATIVO PIANO

L'intero edificio sviluppa TRE piano, TRE piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.697,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.697,50
Data di conclusione della relazione:	10/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Da precisare che la Signora *** DATO OSCURATO *** , quale compagna, dell'esecutato Signor. *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 12/04/2025, ha espresso la volontà di rimanere e occupare l'appartamento oggetto di esecuzione previo pagamento della giusta indennità di occupazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.14814/11540 in data 29 agosto 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Arezzo del 17 luglio 2024, numero di repertorio 2363, a favore di *** DATO OSCURATO *** sede Conegliano (TV), codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro *** DATO OSCURATO *** nato a Montevarchi (AR) *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,

SI PRECISA CHE SU TALE ATTO DI PIGNORAMENTO SONO ERRATI I NUMERI CIVICI DI ENTRAMBE LE UNITA' IMMOBILIARI IN QUANTO L'APPARTAMENTO NON SI TROVA AL CIVICO N.18 MA AL CIVICO N.15 E IL GARAGE NON SI TROVA AL CIVICO N.17 MA BENSÌ AL CIVICO N.15/1

SI PRECISA INOLTRE CHE SU TALE ATTO DI PIGNORAMENTO E' ERRATO IL PIANO DELL' UNITA' IMMOBILIARI (GARAGE) IN QUANTO L'APPARTAMENTO NON SI TROVA A PIANO PRIMO (I) MA BENSÌ A PIANO TERRA (T)

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 29/08/2024 a UNEP TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 14814/11540, 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: **€. 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:

Da interviste fatte in loco mi è stato confermato che su tale fabbricato non esiste condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** Provenienza immobili:

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.9246/7125 in data 29 maggio 2023, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Arezzo del 27 aprile 2023, numero di repertorio 398, a favore *** DATO OSCURATO *** nato a Montevarchi (AR) il *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro *** DATO OSCURATO *** nata a FRANCIA il *** DATO OSCURATO *** , deceduta addì 16 luglio 2017, codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE IN RETTIFICA, trascritto ai nn.11380/8440 in data 29

giugno 2021, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Montevarchi (AR) del 25 giugno 2021, numero di repertorio 316/9990/18, FORMALITA' DI RIFERIMENTO n.10383 del 11 settembre 2018, contro l'eredità di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** nata a FRANCIA il *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** deceduta addì *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , per la

quota di 1/1 del diritto di proprieta', devolutasi, in virtù di testamento per Notaio Marco Benincasa pubblicato il 17 aprile 2018, in favore di *** DATO OSCURATO *** nato a Montevarchi (AR) *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprieta', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO, trascritto ai nn.11151/8277 in data 25 giugno 2021, a seguito di atto notarile pubblico per Marco Benincasa di Terranuova Bracciolini (AR) del 17 aprile 2018, numero di repertorio 2545/1993, a favore *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprieta', contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** A nata a FRANCIA il 15 novembre 1930, deceduta addì *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprieta', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.7378/6978 in data 3 agosto 1974, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Signorini di Montevarchi del 26 giugno 1974, a favore *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** 0, contro *** DATO OSCURATO *** , avente ad oggetto gli immobili di relazione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato oggetto di analisi, di remota costruzione ante 1942, è stato accertato presso il Comune di Montevarchi. Sono state effettuati accessi agli atti, tuttavia non sono state rinvenute pratiche edilizie rilevanti, eccezion fatta per quelle specificatamente elencate che riguarda manutenzioni straordinarie e ordinarie. Pertanto, si può affermare che il fabbricato risulta conforme alla data della sua realizzazione. Attualmente, presso gli archivi comunali dell'edilizia, non è disponibile una planimetria interna che illustri la configurazione originaria del fabbricato. In assenza di documentazione contraria, si dichiara che la costruzione risale presubilmente a un periodo antecedente il 1942.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **18668**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Apertura di una porta (Garage) nel posto di attuale finestra nel fabbricato , rilasciata il 21/11/1961 con il n. 18668 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **13716**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione della pavimentazione, rifacimento dell'intonaco interno e tinteggiatura alla cucina, presentata il 18/08/1986 con il n. 13716 di protocollo, rilasciata il 12/08/1983 con il n. 13716 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **7872**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento del tetto CONDOMINIALE DEL fabbricato, presentata il 27/05/1982 con il n. 7872 di protocollo, rilasciata il 10/06/1982 con il n. 7872 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a RIFACIMENTO TETTO CONDOMINIALE

CONCESSIONE EDILIZIA N. **61**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di immissione degli scarichi del proprio fabbricato, nella fognatura comunale, presentata il 16/05/1986

con il n. 10563 di protocollo, rilasciata il 20/05/1986 con il n. 61 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO STRUTTURALE 2025 vigente l'immobile ricade in zona Pestello. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 25 Centri antichi (strutture urbane) e tessuti urbani di antica formazione

1. Il Piano Strutturale riconosce, nell'ambito della struttura insediativa di matrice storica rappresentata nella tavola ST5, le parti degli ambiti urbani che costituiscono i capisaldi della struttura insediativa, che comprendono il centro storico di Montevarchi e i tessuti lineari di antico impianto dei borghi esterni (strutture urbane). Il PS individua altresì quali parti costitutive della struttura urbana di Montevarchi anche quelle relativamente recenti, costruite a cavallo tra '800 e '900, che rappresentano un significativo accrescimento dell'organismo urbano, corrispondente ad un importante fase di sviluppo socio-economico. L'elevata qualità dei caratteri costruttivi ed estetici, di quelli urbanistici, della maglia insediativa e dell'impianto fondiario e le stesse regole morfologiche che hanno presieduto alla conformazione di queste parti dei centri urbani, costituiscono valori da mantenere, recuperare e valorizzare.

2. Obiettivo del PS è quello di preservarne il ruolo di centralità urbana assicurando la permanenza dei valori simbolici, storici, artistici e delle funzioni civili, culturali e residenziali che ne costituiscono il carattere e che ne informano le relazioni funzionali con tutto il territorio.

3. Il Piano Operativo dovrà prevedere la tutela dei caratteri propri dei centri storici e la valorizzazione delle qualità estetiche e materiche dell'edilizia storica dei tessuti urbani di antica formazione e assumere le seguenti direttive:

- mantenere e rafforzare i luoghi e le funzioni di interesse collettivo e prevedere una adeguata distribuzione delle funzioni che garantisca la vitalità e il riequilibrio dei centri e dei tessuti antichi e sia compatibile con i caratteri architettonici ed urbanistici dell'edilizia storica, favorendo in primo luogo la residenza e le attività qualificate e del commercio di prossimità, utili alla permanenza e al rafforzamento della stessa funzione residenziale;
- tutelare e valorizzare gli spazi scoperti (strade, piazze, vicoli e aree verdi pubbliche) e i loro elementi costitutivi, inclusi gli aspetti tecnici, costruttivi e materico-cromatici;
- verificare e se necessario aggiornare la classificazione di valore degli edifici, dei complessi edilizi e dei relativi spazi aperti operata dai piani urbanistici vigenti, al fine di attribuire appropriate discipline di intervento nel rispetto dei caratteri riconosciuti;
- prevedere, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio riconosciuto di valore, l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tradizionali o comunque compatibili, salvaguardando gli elementi tipologici e architettonici qualificanti degli edifici e degli spazi aperti;
- disciplinare le trasformazioni ammesse per gli edifici e i complessi edilizi che non abbiano valore storico architettonico o testimoniale, in modo da aumentarne la compatibilità morfologica, costruttiva e funzionale con il contesto di matrice più antica di appartenenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La conformità edilizia, riferita a un fabbricato di remota costruzione, è rilasciata ai sensi della normativa nazionale applicabile agli edifici realizzati in zona A e, pertanto, antecedenti al 1942. nel sopralluogo effettuato sono emerse però due piccole difformità di cui una riguardante il posizionamento di una porta interna, su tramezzatura non portante, di comunicazione tra due ambienti e l'altra riguarda il locale inizialmente destinato come cucina, riportato nella planimetria catastale, che oggi è stato spostato nella stanza contigua al corridoio centrale. Attualmente, l'ex cucina svolge la funzione di sala da pranzo. Tali difformità non sapendo precisamente in che anni sono state realizzate, e l'unica planimetria catastale risale al 2005, ad oggi possono essere regolarizzate mediante una

pratica comunale CILA TARDIVA (art. 136, comma 4, LR 65/2014). di cui i costi sono stati dettagliatamente descritti al relativo punto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA UBICAZIONE DI UNA PORTA INTERNA DI COLLEGAMENTO TRA DUE LOCALI E SPOSTAMENTO LOCALE CUCINA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE PRATICA COMUNALE PER CILA TARDIVA (art. 136 comma 4, l.r. 65/2014)

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE AMMINISTRATIVA: €1.000,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA: €75,00
- SPESE TECNICHE PER REDAZIONE E PRESENTAZIONE PRATICA COMUNALE: €1.000,00



DIFFORMITA' INTERNE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PORTA INTERNA TRA DUE LOCALI REALIZZATA SU ALTRA POSIZIONE E CAMBIO DI UBICAZIONE LOCALE CUCINA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI PRESENTAZIONE: €70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTEVARCHI VIA PESTELLO 15 , FRAZIONE PESTELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEVARCHI Via Pestello 15 , frazione Pestello, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento di civile abitazione, sito al secondo piano e facente parte di un più ampio fabbricato, è accessibile tramite il portone esterno ubicato al civico 15 di Via Pestello. Salendo le scale interne condominiali si raggiunge il relativo pianerottolo dove e' ubicato un piccolo locale w.c.

All'interno dell'appartamento sono presenti un corridoio, una cucina, una sala da pranzo, un soggiorno e un locale di sgombero, nel quale è collocata la caldaia. Da tale locale si accede a uno dei due bagni. Inoltre, sono presenti due camere da letto e una terrazza accessibile dal locale pranzo.

Al momento, l'appartamento si trova in condizioni di manutenzione e igienico-sanitarie mediocri, anche a causa della presenza di animali domestici all'interno e, in particolare, sulla terrazza esterna sul retro, che risulta quasi inaccessibile a causa di escrementi di uccelli.

Tutte le pareti sono rivestite con intonaco civile, mentre le pavimentazioni interne sono di diversa tipologia. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio anodizzato, presumibilmente rifatti negli anni passati, con scuri in persiane di legno di colore verde. Le bussole interne sono in legno tamburato, di probabile installazione remota.

Per quanto riguarda gli impianti, quello elettrico è sottotraccia con contatore dedicato. L'impianto termico è costituito da una caldaia a gas con termosifoni in alluminio, integrata da due stufe a pellet.

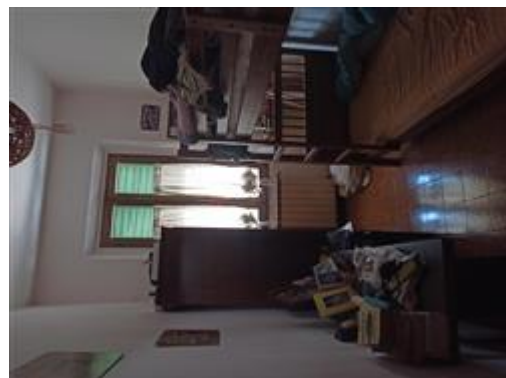
L'approvvigionamento idrico avviene tramite l'acquedotto comunale, con contatore dedicato e gli scarichi sono allacciati a pubblica fognatura..

Non mi e' stato possibile reperire la conformità degli impianti ad esclusione della manutenzione periodica della caldaia a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala A comune e condominiale, ha un'altezza interna di 320. Identificazione catastale:

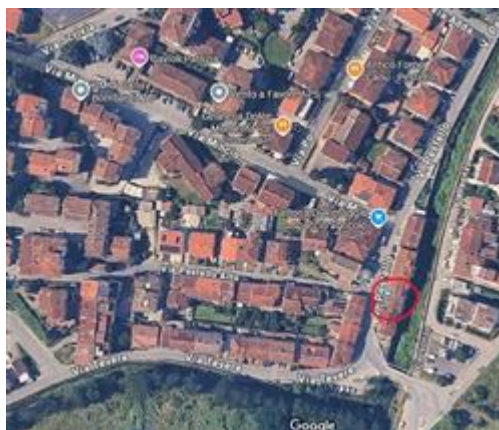
- foglio 14 particella 122 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Pestello n.15, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro città di Montevarchi). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO AEREO

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Data Ape:07/07/2025

Con la presente si attesta che il tecnico *** DATO OSCURATO *** ha trasmesso telematicamente in data 08/07/2025 L'APE id: 0000914682 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000296955 relativamente all'unita' catastale identificata con il codice: F656.0.14.122.9

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre a due ante realizzati in alluminio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in no

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco civile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in tutte le stanze tranne i bagni realizzato in intonaco di cemento

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:


elettrico: sottotraccia , la tensione è di 3 kw conformità: all'epoca della realizzazione


al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆


fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura comunale

idrico: sottotraccia con alimentazione in al di sotto della media 

acquedotto comunale nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a rete pubblica nella media 

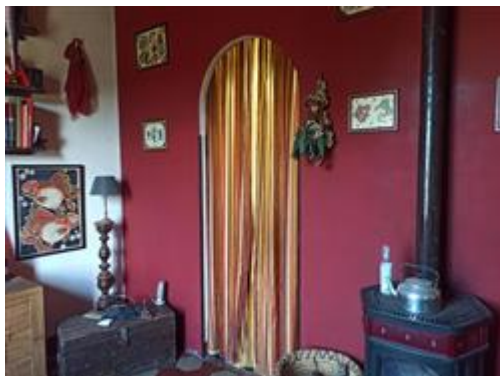
termico: caldaia con alimentazione in gas i nella media 

diffusori sono in termosifoni in alluminio nella media 

Delle Strutture:

solai: latero cemento nella media 

strutture verticali: costruite in muratura nella media 



CLASSE ENERGETICA:



[132 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000914682 registrata in data 08/07/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al lordo delle murature	87,00	x	100 %	=	87,00
Totale:	87,00				87,00



PLANIMETRIA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: siti specializzati in vendite immobiliari come Idealista.it, Pensarecasa.it, Immobiliare.it

Indirizzo: La zona del Pestello i prezzi si aggirano sui 1.200,00/mq per appartamenti in buon stato di conservazione di metrature simili

Superfici accessorie:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia del territorio (O.M.I.) (30/07/2025)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare, oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 141/2024 R.G.E, è stata elaborata previa effettuazione di sopralluoghi necessari, durante i quali sono stati osservati, rilevati e verificati lo stato e le condizioni del fabbricato, al fine di redigere un rapporto attendibile sulle attuali caratteristiche della proprietà.

Per accertare in modo quanto più preciso possibile i valori di mercato e gli altri elementi di riferimento, ho consultato le principali banche dati immobiliari nazionali e regionali, pubbliche e private, al fine di ottenere parametri di verifica e riscontri sui valori degli immobili. A mio parere, tutte le valutazioni riportate nella presente perizia riflettono fedelmente la situazione generale di stagnazione che attualmente caratterizza il mercato delle compravendite immobiliari.

Inoltre, si segnala che, in condizioni di normalità, la valutazione delle unità immobiliari può essere effettuata considerando molteplici variabili, o meglio, rapportando il valore commerciale a coefficienti di merito o di deprezzamento. Tuttavia, il sottoscritto ha calcolato il valore di mercato più appropriato sulla base dei valori medi di compravendita per immobili a destinazione residenziale, riportati nelle tabelle OMI relative al secondo semestre 2024 e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, tenendo conto delle condizioni di manutenzione attualmente mediocri dell'appartamento.

Dopo aver ponderato il valore medio tra il minimo di 1.150,00 Euro/mq e il massimo di 1.550,00 Euro/mq, e averlo deprezzato in base alle considerazioni sopra esposte, ritengo che il valore di mercato più appropriato per la vendita sia di 1.150,00 Euro/mq. Tale importo va moltiplicato per la superficie lorda, determinata sia da rilievi puntuali effettuati in loco sia dalla superficie catastale, che risultano sostanzialmente coincidenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,00 x 1.150,00 = **100.050,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per lo stato di rifinitura interna e lo stato di conservazione e manutenzione	-15.007,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 85.042,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 85.042,50

BENI IN MONTEVARCHI VIA PESTELLO 15 , FRAZIONE PESTELLO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MONTEVARCHI Via Pestello 15 , frazione Pestello, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il garage, situato al piano terra del fabbricato a destinazione residenziale, è accessibile dalla strada principale in Via Pestello, civico 15/1, come indicato dalla targa presente sul posto. L'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione e conservazione precario, priva di rifiniture quali pavimentazioni e intonaci. In visura catastale il garage risulta censito al civico 15 anziché 15/1, e risulta anche errato il riferimento al piano: non è il piano 1 ma il piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 122 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 15, classe 5,

consistenza 18 mq, rendita 70,50 Euro, indirizzo catastale: VIA PESTELLO n. 15
MONTEVARCHI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
SI SEGNALE CHE IN VISURA CATASTALE RISULTA ERRATO SIA IL NUMERO
CIVICO CHE IL RELATIVO PIANO

L'intero edificio sviluppa TRE piano, TRE piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro città di Montevarchi). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO AEREO

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre

panoramicità:

mediocre

livello di piano:

mediocre

stato di manutenzione:

mediocre

luminosità:

mediocre

qualità degli impianti:

mediocre

qualità dei servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso al garage è garantito da una saracinesca esterna, che tuttavia si trova in condizioni di danneggiamento, e da un secondo accesso mediante porta in legno, situata nel corridoio condominiale interno, accessibile dal civico 15.

Per quanto concerne gli impianti, l'impianto elettrico risulta pressoché inesistente, ad eccezione di un singolo punto luce a soffitto.

Attualmente, il locale è stato utilizzato come rimessa, cantina e legnaia, e si trova in condizioni di abbandono e di scarsa manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta basculante realizzati in alluminio. la porta risulta essere non funzionante

scarso

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. il locale risulta essere privo di pavimentazione

pessimo

rivestimento interno: posto in su pareti verticali realizzato in intonaco civile. L'intonaco risulta essere fatiscente e in alcune parti mancante

scarso

Degli Impianti:

elettrico: solo punto luce a soffitto con interruttore a parete conformità: non presente

scarso



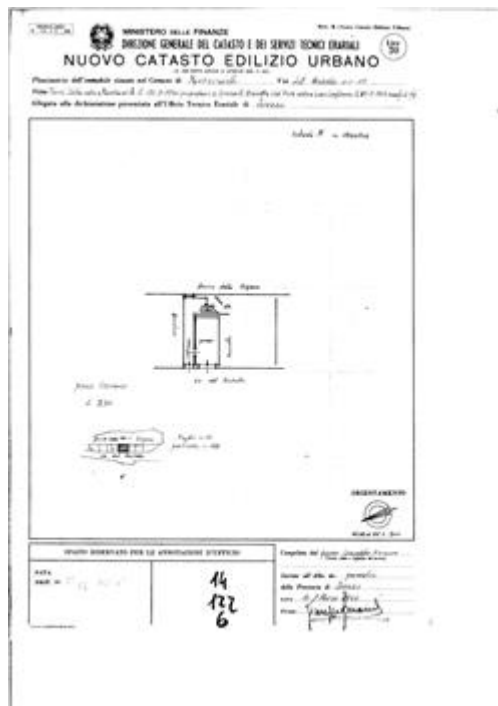
FOTO INTERNA

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage a piano terra considerando sup.lorda	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (O.M.I) (30/07/2025)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare, oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 141/2024 R.G.E, è stata elaborata previa effettuazione di sopralluoghi necessari, durante i quali sono stati osservati, rilevati e verificati lo stato e le condizioni del fabbricato, al fine di redigere un rapporto attendibile sulle attuali caratteristiche della proprietà.

Per accertare in modo quanto più preciso possibile i valori di mercato e gli altri elementi di riferimento, ho consultato le principali banche dati immobiliari nazionali e regionali, pubbliche e

private, al fine di ottenere parametri di verifica e riscontri sui valori degli immobili. A mio parere, tutte le valutazioni riportate nella presente perizia riflettono fedelmente la situazione generale di stagnazione che attualmente caratterizza il mercato delle compravendite immobiliari.

Inoltre, si segnala che, in condizioni di normalità, la valutazione delle unità immobiliari può essere effettuata considerando molteplici variabili, o meglio, rapportando il valore commerciale a coefficienti di merito o di deprezzamento. Tuttavia, il sottoscritto ha calcolato il valore di mercato più appropriato sulla base dei valori medi di compravendita per immobili a destinazione residenziale, riportati nelle tabelle OMI relative al secondo semestre 2024 e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, tenendo conto delle condizioni di manutenzione attualmente mediocri del garage.

Dopo aver ponderato il valore medio tra il minimo di 800,00 Euro/mq e il massimo di 1.150,00 Euro/mq, e averlo deprezzato in base alle considerazioni sopra esposte, ritengo che il valore di mercato più appropriato per la vendita sia di 800,00 Euro/mq. Tale importo va moltiplicato per la superficie lorda, determinata sia da rilievi puntuali effettuati in loco sia dalla superficie catastale, che risultano sostanzialmente coincidenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 800,00 = **14.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per lo stato di manutenzione e conservazione mediocre e di rifiniture pressochè nulle	-3.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima delle unità immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 141/2024 R.G.E, è stata elaborata previa effettuazione di sopralluoghi necessari, durante i quali sono stati osservati, rilevati e verificati lo stato e le condizioni del fabbricato, al fine di redigere un rapporto attendibile sulle attuali caratteristiche della proprietà.

Per accertare in modo quanto più preciso possibile i valori di mercato e gli altri elementi di riferimento, ho consultato le principali banche dati immobiliari nazionali e regionali, pubbliche e private, al fine di ottenere parametri di verifica e riscontri sui valori degli immobili. A mio parere, tutte le valutazioni riportate nella presente perizia riflettono fedelmente la situazione generale di stagnazione che attualmente caratterizza il mercato delle compravendite immobiliari.

Inoltre, si segnala che, in condizioni di normalità, la valutazione delle unità immobiliari può essere effettuata considerando molteplici variabili, o meglio, rapportando il valore commerciale a coefficienti di merito o di deprezzamento. Tuttavia, il sottoscritto ha calcolato il valore di mercato più appropriato sulla base dei valori medi di compravendita per immobili a destinazione residenziale, riportati nelle tabelle OMI relative al secondo semestre 2024 e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, tenendo conto delle condizioni di manutenzione attualmente mediocri delle due unità immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO/MONTEVARCHI, osservatori del mercato immobiliare siti di settore immobiliare, ed inoltre: Quotazioni Omi reperite presso sito istituzionale 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	87,00	0,00	85.042,50	85.042,50
B	box singolo	18,00	0,00	10.800,00	10.800,00
				95.842,50 €	95.842,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.145,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.697,50****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: **€. 0,00**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: **€. 93.697,50**

data 10/09/2025

il tecnico incaricato
ANDREA CHIERICI