



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

55/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANTONIO ARTINI

CF:RTNNTN62L05E468D

con studio in LATERINA (AR) VIA IV NOVEMBRE - LATERINA

telefono: 057589107

email: studioartini@libero.it

PEC: antonio.artini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTIGLION FIORENTINO località Montecchio 269/e, della superficie commerciale di **172,06** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Porzione di fabbricato, facente parte di un complesso immobiliare posto al limite dell'abitato di Castiglion Fiorentino in Località Montecchio nc. 269/e, suddivisa su tre livelli (*terra-tetto*), con ingresso indipendente, composta da garage e scannafosso (con accesso da rampa esclusiva dipartente da viabilità condominiale e collegato con il piano terra tramite scala interna), ingresso, cucina pranzo, ripostiglio, bagno, al piano terra; tre camere, disimpegno, bagno e un terrazzo al piano primo. Oltre a piccoli resedi su due lati dell'appartamento al piano terra.

La costruzione è del 2002, costituita da muratura portante in laterizio, strutture orizzontali in travetti e pignatte di laterizio. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi in legno dotati di persiane. All'interno le pavimentazioni sono in mattonelle di monocottura, porte interne in legno tamburato. Le scale rivestite in monocottura, mentre quelle che conducono al piano interrato lasciate grezze in cemento. I locali abitativi al piano terra e primo hanno un'altezza da ml. 2,70 mentre il garage al piano seminterrato 2,36 e una parte per la costruzione di un controsoffitto a ml. 2,20. Nel suo insieme l'appartamento necessita di un intervento di manutenzione in particolare: nuova tinteggiatura previo trattamento delle pareti interne con prodotti anti muffa; sostituzione degli accessori dei bagni al piano terra; restauro delle persiane in legno mediante la sostituzione delle parti molto deteriorate dagli agenti atmosferici e sostituzione di quelle mancanti.

Inoltre il piano seminterrato è stato oggetto di un allagamento dovuto da forti precipitazioni nel settembre del 2022, dove l'acqua ha superato il 1,60 mt. di altezza, a causa del quale il locale necessita oltre alla tinteggiatura, anche alla rimozione di pareti di cartongesso posizione alle pareti laterali, ancor oggi nere di muffa e rifacimento degli impianti elettrico in quanto l'acqua che è entrata ha messo fuori uso l'impianto rendendolo non funzionante in gran parte.

Sostituzione di parte delle pavimentazioni esterne e delle cimase in cotto sopra i muretti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di ml. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 506 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MONTECCHIO n. 269/E - CASTIGLION FIORENTINO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale prot. AR0018206 del 27/02/2025
Coerenze: L'appartamento confina con: sub. 15 e sub. 3 intestati ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED]

e [REDACTED]; sub. 11 e sub. 5 intestati ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]
sub.1 BCNC passaggi e camminamenti a comune.

- foglio 75 particella 506 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 45, classe 3, consistenza 45 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MONTECCHIO n. SNC CASTIGLION FIORENTINO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale prot. AR0018206 del 27/02/2025
Coerenze: Il garage confina con: sub. 3 intestato ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]; con il sub. 5 intestato ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con il sub.1 BCNC passaggi e camminamenti a comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002 ristrutturato nel 2002.

A.1 box singolo. Per il calcolo della superficie commerciale si precisa che è stato riportato nel calcolo della superficie commerciale dell'appartamento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,06 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:	€. 160.957,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.313,00
Data di conclusione della relazione:	30/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 14/06/2023, con scadenza il 17/05/2026, registrato il 14/06/2023 a Arezzo ai nn. 3558-3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4800.

Contratto di affitto stipulato dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** canone mensile di €. 400 mensili.

CALCOLO GIUSTO CANONE DI LOCAZIONE. *Quesito nr.12*

Superficie utile vani abitativi mq 119,43 x 3,20 €/mq (valore min. OMI) = 382,18 €, inferiore dell'effettivo canone pagato come riportato nel contratto di locazione di 400/00 € al mese.

SUPERICIE UTILE DELL'IMMOBILE

La superficie utile dell'appartamento compreso gli accessori, complessiva è di mq 119,43 oltre a resede esclusivo al piano terra di mq 97,34 in gran parte pavimentato.

La superficie è suddivisa tra i vani abitabili ad appartamento mq 73,84 e i locali accessori al piano interrato, garage e scannafosso per mq 45,59

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

SUPERF. UTILE	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
---------------	-------------	------------

MANUTENZIONE

Garage P. 1s	39,20	Sud	mediocre
Scannafosso	6,39	Sud	sufficiente
Soggiorno	19,90	Sud - ovest	sufficiente
Bagno	3,54	Sud	mediocre
Ripostiglio	5,20	Sud - est	sufficiente
Ingresso	10,45	Nord - est	mediocre
Camera 1	13,65	Sud - ovest	sufficiente
Camera 2	8,50	Sud - est	sufficiente
Camera 3	8,60	Nord - est	mediocre
Disimpegno	4,00	----	sufficiente
Sommano mq. 119,43			

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/07/2004 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 48492/7533 di repertorio, registrata il 21/07/2004 a Arezzo ai nn. 374-1T, iscritta il 21/07/2004 a Arezzo ai nn. 15364/3205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 340000.

Importo capitale: 170000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a mutuo fondiario

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/07/2004 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 48492/7533 di repertorio, iscritta il 26/06/2024 a Arezzo ai nn. gen.11187/part.1328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO FONDIARIO - IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

Importo ipoteca: 340000.

Importo capitale: 170000.

Durata ipoteca: 30.

L'ipoteca n.15364/3205 del 21.07.2004 era a favore della [REDACTED] il nuovo creditore è [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 918 di repertorio, trascritta il 11/04/2024 a Arezzo ai nn. gen.6339/part.5006, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - verbale di pignoramento.
Unità immobiliari foglio 75 particella 506 sub. 4 e sub.10

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:

Trattasi di una porzione di fabbricato, costituita da un appartamento autonomo e indipendente con garage.

Alla domanda se esistesse un condominio l'affittuario in sede di sopralluogo ha risposto che:

- **non c'è condominio costituito con altre proprietà ,**

- **non sono mai state effettuate riunioni o assemblee condominiali,**

pur rimanendo alcune parti a comune con le altre abitazioni, tra cui i vialetti di accesso agli appartamenti e ai garage, il tetto e le facciate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/2004), con atto stipulato il 19/07/2004 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 48491/7532 di repertorio, registrato il 21/07/2004 a Arezzo ai nn. 3745 serie 1T, trascritto il 21/07/2004 a Arezzo ai nn. gen. 363 part. 9700.

Unità immobiliare foglio 75 particella 506 sub.4 e sub.10 e quota BCNC sub.1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2002 fino al 19/07/2004), con atto stipulato il 12/03/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 2450/641 di repertorio, registrato il 29/03/2002 a Arezzo ai nn. 1225 vol.11, trascritto il 25/03/2002 a Arezzo ai nn. gen.54121 part.3978.

[REDACTED] vendeva a [REDACTED] [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Castiglion Fiorentino è il **Piano Operativo** (approvato con delibera del C.C. nr. 33 del 16/04/2024), in particolare l'area dove insiste

l'intero compendio immobiliare è ricadente nel **Regolamento Urbanistico nella zona TR0, Tessuti Residenziali pianificati unitari dell'espansione recente**. Estratti del P.O.

Per eseguire gli interventi ammessi bisogna far riferimento all'art. 40 delle NTA

Art.40 TR0 – Tessuti residenziali pianificati unitari dell'espansione recente

Sono costituiti prevalentemente da brani di edificato realizzati a seguito di piani attuativi unitari, organizzati secondo una regola insediativa riconoscibile ed in stretto rapporto con le infrastrutture e gli standard che essi stessi hanno generato. Costituiscono brani conclusi di città, per i quali è riconoscibile il principio ordinatore ovvero il disegno complessivo.

Sono individuati nell'ambito delle tavole grafiche del **Regolamento Urbanistico con la sigla "TR0" ed assimilate a zone "B", ai sensi e per effetto del D.M. 1444/68, e ss.mm.ii.**

interventi ammessi

Sugli edifici ricompresi nella presente classificazione sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva, se finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e delle prestazioni energetiche degli edifici;
- "interventi straordinari di ampliamento", di cui alla L.R. Toscana n. 24/2009, e ss.mm.ii., nel rispetto di tutti i requisiti e le condizioni di cui all'art. 7 delle presenti NTA.
- interventi pertinenziali.

Non sono consentiti interventi di addizione volumetrica.

Gli interventi di cui sopra, *eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa*, sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- definizione di un progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio, proposto da tutti i proprietari dell'immobile interessato, comprensivo dell'analisi delle prestazioni energetiche dell'edificio a seguito della realizzazione degli interventi;
- rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Rc max: 60%

Ros max: 70%

Superficie permeabile di pertinenza non inferiore al 25%;

- dimostrazione del miglioramento del livello di prestazione energetica dell'organismo edilizio ed utilizzo di tecniche e materiali di edilizia sostenibile.

Per i tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente comma, gli interventi di seguito riportati:

- modifica dei prospetti per miglioramento dei livelli prestazionali dell'edificio;
- apertura di nuove terrazze o balconi, con esclusione delle terrazze a tasca, qualora compatibile con lo spartito della facciata;
- realizzazione di cantine, volumi tecnici e vani interrati adibiti ad autorimesse pertinenziali, nel rispetto del Ros max;
- frazionamento delle unità abitative, purché non comportanti la creazione di alloggi di superficie inferiore a 55 mq di SUA.

Per interventi eccedenti la "ristrutturazione edilizia conservativa", occorre che venga specificamente verificata la non interferenza rispetto a fasce di rispetto delle infrastrutture e dei corsi d'acqua, allegando alla documentazione estratto cartografico della tavola di riferimento, nonché il rispetto delle disposizioni in materia di salvaguardia dal rischio idrogeologico, segnatamente la fattibilità idraulica attribuita all'area d'intervento.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti verso le seguenti categorie:

- a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
- b. commerciale relativo a medie strutture di vendita con Superficie di Vendita (SV) maggiore di 500

mq;

c. commerciale della grande distribuzione.

Vincoli di natura architettonica, edilizia, storica artistica e paesaggistica

Dalle verifiche effettuate nel portale SIT (sistema integrato territoriale) di Castiglion Fiorentino non risultano vincoli sugli immobili.

I beni pignorati devono poi sottostare alle prescrizioni dei vincoli rinvenuti nelle cartografie del R.U.

L'area su cui ricadono gli immobili pignorati è classificata:

- area di pericolosità idraulica media I2 di fondovalle
- area di pericolosità sismica locale elevata S3

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. CE n.86 del 20/04/2002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE RESIDENZIALE, presentata il 09/08/2001 con il n. 14505 di protocollo, rilasciata il 20/04/2002 con il n. 86 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

VOLTURATA in data 11/09/2002 in favore della [REDACTED] [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO vigente, in forza di delibera C.C. 33 DEL 16/04/2024, l'immobile ricade in zona TR0 - Tessuti residenziali unitari dell'espansione recente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 40 equivalente a zona B. Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento , ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva; non sono ammesse addizioni volumetriche.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Essendo **mancanti le certificazioni di conformità degli impianti elettrico e termico** occorre incaricare un elettricista, un idraulico o un perito per la redazione di nuova certificazione.

IL COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE E' COMPRESO nel deprezzamento del 15% applicato al punto Valore di vendita giudiziaria (FJV)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Confrontando gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia e lo stato attuale si riscontrano molte difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato, terra e primo, oltre a variazioni di molte aperture esterne. Inoltre nelle sistemazioni esterne condominiali è stata modificata la rampa di accesso ai garage, prevedendone una per ogni accesso, mentre nel progetto autorizzato era stata prevista una condominiale. questa modifica ha comportato la creazione di resedi privati al posto della rampa condominiale modificando il prospetto sud. (normativa di riferimento: legge RT 65/2014 e Legge 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in Sanatoria ai sensi della legge RT 65/2014

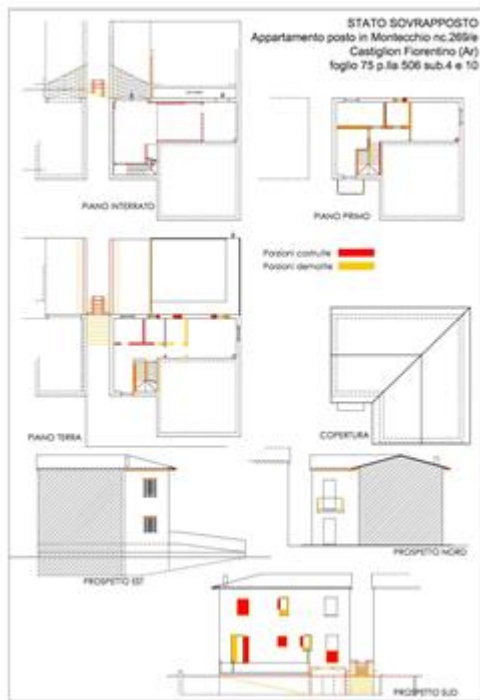
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

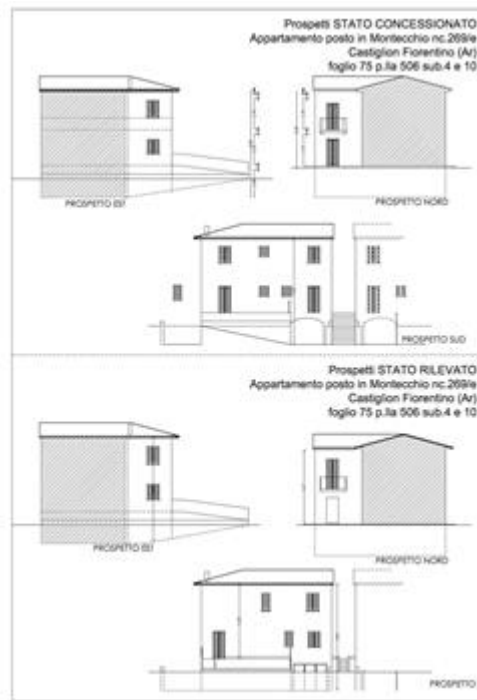
- SANZIONE PER VARIAZIONI INTERNE ED ESTERNE UNITA' IMMOBILIARI: €2.500,00
- SANZIONE PER VARIAZIONI CONDOMINIALI: €1.000,00
- SPESE PRATICA TECNICA PRESENTAZIONE SCIA IN SANATORIA E IDONEITA' SISMICA: €6.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi





STATO SOVRAPPOSTO



PROSPETTI CONCESSIONATO E RILEVATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NORMATIVA CATASTALE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentate nuove planimetrie all'Agenzia del Territorio di Arezzo prot.AR0018206 del 27/02/2025

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

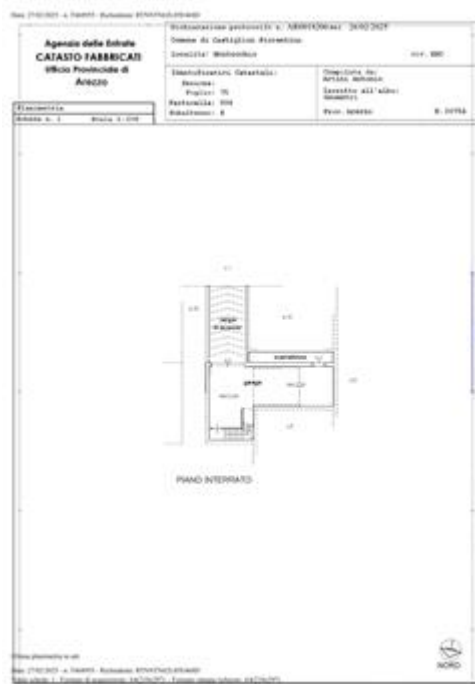
- SPESE PRATICA TECNICA Presentazione della Variazione catastale compreso diritti catastali $\text{€} \cdot (860 + 5\% \text{CI}) + 140$: € 1.043,00

Questa situazione è riferita solamente a presentazione variazione catastale.

A SEGUITO di quanto concesso dal Giudice [REDACTED] in data 18/02/2025 è stato provveduto alla regolarizzazione tra lo stato di attuale e quanto riportato nelle planimetrie catastali aggiornate dal sottoscritto in data 27/02/2025 protocollo Agenzia del Territorio di Arezzo n. AR0018206 che allego nella presente perizia in sostituzione di quelle precedentemente prodotte e non conformi; variazione catastale che comunque non ha comportato modifiche alla continuità catastale tra i dati pignorati e quelli derivanti dalla variazione catastale. Variazione catastale resasi necessaria in quanto erano state rilevate difformità di diversa distribuzione degli spazi interni.



planimetria appartamento



planimetria garage



elaborato planimetrico



Direzione Provinciale di Anzio
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 27/02/2025
Ora: 15:52:25
Numero Protocollo: 7479857
Pag. 1 / Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune (CATEGORIA FOMENTATA)	Sezione	Foglio 10	Particella 508	Tipologia	Alt.
SUB	SEZIONE URBANA	10	508	SEZIONE	
1	LOCALITÀ MONTICCHIO	508	9		SEZIONE - CANTIERI E BARRACCHE ACCESSO URBANO E COMUNALE AL SUB. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 20

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di manutenzione e modifica impianti GPL ed Elettrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: integrazione e adeguamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese - I COSTI PER REGOLARIZZARE sono compresi nel deprezzamento p.9 valore di vendita giudiziaria.

Gli impianti, elettrico, idrico e termico, sono stati realizzati al momento della costruzione del fabbricato negli anni 2002 – 2004, a norma con le disposizioni del momento, ma privi delle dovute certificazioni di conformità. Al momento l'impianto termico è costituito da caldaia murale a gpl e radiatori in alluminio. La caldaia è priva della dovuta manutenzione e dei controlli obbligatori compreso il "Bollino", inoltre è stata modificata nella adduzione all'impianto previsto con deposito GPL condominiale fornito di contatore dalla Azienda proprietaria del deposito, sostituito con una bombola di gas esterna adoperata solo per la produzione dell'acqua calda. Il riscaldamento avviene tramite termosifone elettrico oppure stufa a legna nella cucina pranzo. Dopo l'allagamento del piano interrato per forti temporali, da acqua proveniente da monte nel settembre 2022, l'impianto elettrico è funzionante solo in parte al piano terra. Agli altri piani l'impianto è funzionante mediante delle prolunghe esterne dipartenti dal piano terra. Non è stato reperito nessuna Attestazione di Prestazione Energetica. Al momento non è stato possibile reperire il libretto della caldaia e la certificazione obbligatoria di avvenuto controllo annuale di manutenzione. Da un esame visivo, la maggior parte degli impianti presenti ha bisogno di urgenti lavori di ripristino, manutenzione e sostituzione delle parti modificate o rovinate dall'allagamento.



foto caldaia



imp. elettrico 1



imp. elettrico 2



foto caldaia 2

BENI IN CASTIGLION FIORENTINO LOCALITÀ MONTECCHIO 269/E

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTIGLION FIORENTINO località Montecchio 269/e, della superficie commerciale di **172,06** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Porzione di fabbricato, facente parte di un complesso immobiliare posto al limite dell'abitato di Castiglion Fiorentino in Località Montecchio nc. 269/e, suddivisa su tre livelli (*terra-tetto*), con ingresso indipendente, composta da garage e scannafosso (con accesso da rampa esclusiva dipartente da viabilità condominiale e collegato con il piano terra tramite scala interna), ingresso, cucina pranzo, ripostiglio, bagno, al piano terra; tre camere, disimpegno, bagno e un terrazzo al piano primo. Oltre a piccoli resedi su due lati dell'appartamento al piano terra.

La costruzione è del 2002, costituita da muratura portante in laterizio, strutture orizzontali in travetti e pignatte di laterizio. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi in legno dotati di persiane. All'interno le pavimentazioni sono in mattonelle di monocottura, porte interne in legno tamburato. Le scale rivestite in monocottura, mentre quelle che conducono al piano interrato lasciate grezze in cemento. I locali abitativi al piano terra e primo hanno un'altezza da ml. 2,70 mentre il garage al piano seminterrato 2,36 e una parte per la costruzione di un controsoffitto a ml. 2,20. Nel suo insieme l'appartamento necessita di un intervento di manutenzione in particolare: nuova tinteggiatura previo trattamento delle pareti interne con prodotti anti muffa; sostituzione degli accessori dei bagni al piano terra; restauro delle persiane in legno mediante la sostituzione delle parti molto deteriorate dagli agenti atmosferici e sostituzione di quelle mancanti.

Inoltre il piano seminterrato è stato oggetto di un allagamento dovuto da forti precipitazioni nel settembre del 2022, dove l'acqua ha superato il 1,60 mt. di altezza, a causa del quale il locale necessita oltre alla tinteggiatura, anche alla rimozione di pareti di cartongesso posizione alle pareti laterali, ancor oggi nere di muffa e rifacimento degli impianti elettrico in quanto l'acqua che è entrata ha messo fuori uso l'impianto rendendolo non funzionante in gran parte.

Sostituzione di parte delle pavimentazioni esterne e delle cimase in cotto sopra i muretti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di ml. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 506 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MONTECCHIO n. 269/E - CASTIGLION FIORENTINO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale prot. AR0018206 del 27/02/2025

Coerenze: L'appartamento confina con: sub. 15 e sub. 3 intestati ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]; sub. 11 e sub. 5 intestati ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] sub.1 BCNC passaggi e camminamenti a comune.

- foglio 75 particella 506 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 45, classe 3, consistenza 45 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MONTECCHIO n. SNC CASTIGLION FIORENTINO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale prot. AR0018206 del 27/02/2025

Coerenze: Il garage confina con: sub. 3 intestato ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]; con il sub. 5 intestato ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con il sub.1 BCNC passaggi e camminamenti a comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002 ristrutturato nel 2002.



lati sud-est



lato nord



lato sud



garage



cucina pt



disimpegno p1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Castello di Montecchio

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 metri

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : RINGHIERA realizzato in FERRO con apertura CANCELLO PEDONALE. momentaneamente con serratura rotta e chiusura provvisoria con laccio di corda	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : PERSIANE realizzati in legno. in parte molto deteriorate in parte mancanti	peggiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : Finestra con vetri a una o due ante realizzati in Legno. Infissi in legno relativamente alla parte interna in buono stato mentre per la parte esterna dove sono mancanti le persiane anche le finestre si sono deteriorate	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in laterizio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in porfido e mattonelle di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in monocottura	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : portoncino blindato realizzato in pvc , gli accessori presenti sono: spioncino	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : interna con rivestimento in monocottura piano terra e 1 e stato grezzo piano interrato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : citofono conformità: assente	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sotto traccia su forassite conformità: assente	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : tubazione interrata la reti di smaltimento è realizzata in pubblica con recapito in fognatura pubblica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : tubazione in rame con alimentazione a GPL conformità: assente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : tubazione con alimentazione in rete pubblica , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : impianto autonomo con alimentazione in caldaia murale i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato
copertura: copertura inclinata costruita in latero cemento
scale interne: c.a. realizzate in cemento armato rivestito con monocottura ; il servoscala è assente
solai: latero cemento
strutture verticali: costruite in blocchi di laterizio

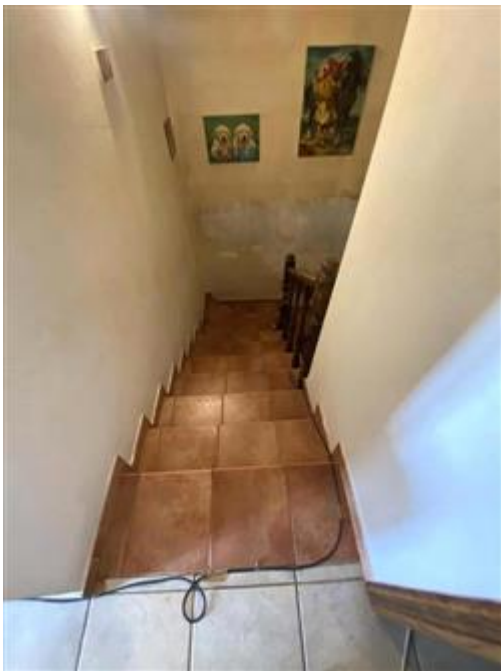
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



infissi e portoncino



radiatori



scala interna pt-pt



scala interna ps1-pt



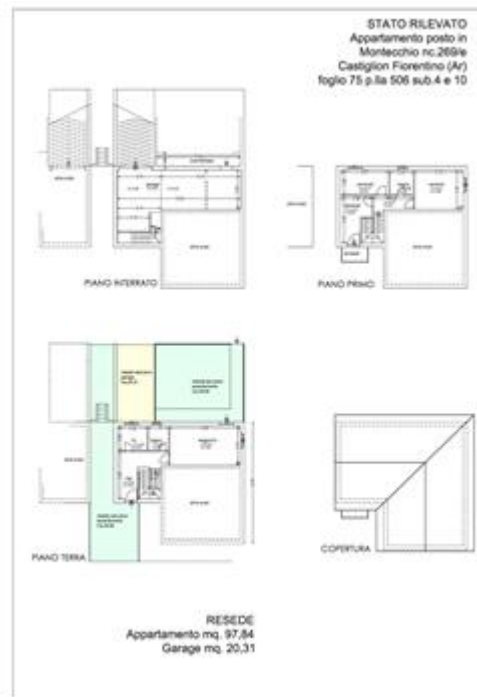
pavimentazione esterna

CONSISTENZA:

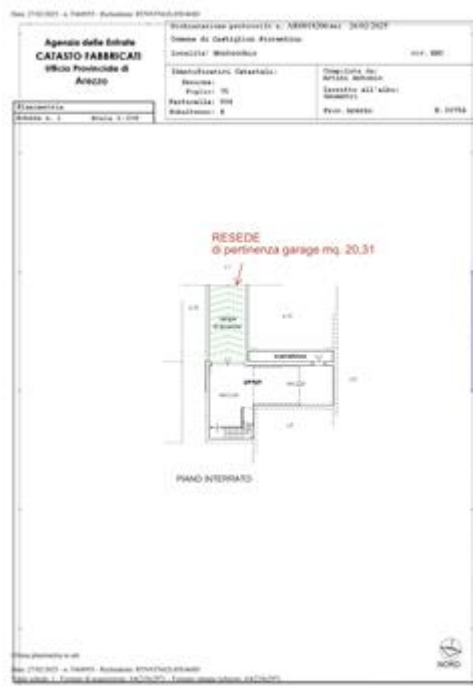
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
scannafosso	8,73	x	50 %	=	4,37
garage	51,74	x	100 %	=	51,74
appartamento pt	54,29	x	100 %	=	54,29
apaprtamento p1	49,00	x	100 %	=	49,00
terrazza	2,82	x	30 %	=	0,85
resede	118,15	x	10 %	=	11,82
Totale:	284,73				172,06



stato rilevato unità immobiliari



calcolo superficie resede garage

box singolo. Per il calcolo della superficie commerciale si precisa che è stato riportato nel calcolo della superficie commerciale dell'appartamento.



garage



part. pavimentazione



part. controsoffitto



part. impianto elettrico



part. mufte su muri



scala piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo più idoneo per poter determinare una valutazione attendibile, prendendo in esame l’interesse che tali immobili possono costituire all’interno del mercato immobiliare, **è il criterio di stima sintetico – comparativa.**

A tal proposito, sono state prese in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche (*l’esposizione, le rifiniture, lo stato di conservazione, la grandezza e l’uso dei locali, la presenza di accessori e utilità, l’estetica, ect. ...*) ed intrinseche (*l’ubicazione, la salubrità e la qualità del luogo, l’accessibilità ad esso*), relative ai beni interessati.

Secondo il procedimento sintetico-comparativo, si è accertato il mercato immobiliare nella zona immobiliare consultando alcuni operatori del settore compravendite immobiliari e prendendo come riferimento i valori assegnati dall’Osservatorio del Mercato immobiliare, riferito alla zona di Castiglion Fiorentino dove è ubicato il bene, precisamente i valori indicati nella tabella relativa al primo semestre dell’anno 2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	172,06	x	1.000,00	=	172.060,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.000,00	=	0,00
					172.060,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

arrotondamento	-60,00
----------------	--------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 172.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 172.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo più idoneo per poter determinare una valutazione attendibile, prendendo in esame l'interesse che tali immobili possono costituire all'interno del mercato immobiliare, **è il criterio di stima sintetico – comparativa**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Castiglion Fiorentino, agenzie: Agenzia Immobiliare [REDACTED] osservatori del mercato immobiliare Valori OMI riferimento primo semestre 2024

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	172,06	0,00	172.000,00	172.000,00
				172.000,00 €	172.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 11.043,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.957,00

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:	€. 24.143,55
---	---------------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.500,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.313,00

data 30/04/2025

il tecnico incaricato
ANTONIO ARTINI