



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 12/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dottoressa ELISABETTA RONDINÒ DI MIGLIONE

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) per il Tribunale di Arezzo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Simone Moretti**

CF: MRTSMN70E23H901F

con studio in SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) via Rosai 6

telefono: 0559139051

fax: 0559139051

email: [simone@geoms.it](mailto:simone@geoms.it)

PEC: [simone.moretti@geopec.it](mailto:simone.moretti@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MONTE SAN SAVINO località Granaio via Massimo D'Antona 3, della superficie commerciale di **77,65** mq per la quota di:

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

unità abitativa e relativo garage pertinenziale, dette porzioni fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di Monte San Savino (Ar) località Granaio via Massimo D'Antona al civico 3, oltre a due piccoli resedi esterni, il primo costituito dal camminamento pedonale di accesso all'unità abitativa ed il secondo posto adiacente al garage dove è ubicato anche un pozzo; detti beni, risultano essere rappresentati al catasto fabbricati, sempre, del Comune di Monte San Savino in Foglio 59 particella 1059 subalterni 36 e 33, che identificano rispettivamente l'appartamento ed il garage; mentre i due resedi sono ancora identificati al catasto fabbricati, sempre, del Comune di Monte San Savino in Foglio 59 particella 1059 subalterni 37 e 40, che identificano rispettivamente il camminamento ed il resede con pozzo; si riporta che detti beni sono contrassegnati come Beni Comuni Non Censibili alle unità sopra descritte ossia l'appartamento ed il garage, rendendo di fatto detti beni porzioni esclusive. L'appartamento posto al piano primo, si disloca su di un unico piano, il relativo garage pertinenziale, posto al piano seminterrato, si disloca su di un unico piano; di un fabbricato per civile abitazione di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di Monte San Savino (Ar) località Granaio via Massimo D'Antona al civico 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 1056 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 348,56 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GRANAIO, piano: T-1
- foglio 59 particella 1056 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 88,83 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GRANAIO , piano: S1
- foglio 59 particella 1056 sub. 37 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: LOCALITA' GRANAIO , piano: T  
Bene Comune Non censibile in uso esclusivo ai subalterni 33 e 36 della particella 1056, di fatto detta unità è in esclusivo uso all'appartamento ed al garage interessati dalla procedura in questione
- foglio 59 particella 1056 sub. 40 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: LOCALITA' GRANAIO , piano: T  
Bene Comune Non censibile in uso esclusivo ai subalterni 33 e 36 della particella 1056, di fatto detta unità è in esclusivo uso all'appartamento ed al garage interessati dalla procedura in questione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005 ristrutturato nel 2005.

**A.1 box singolo**, composto da vano garage e cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 1056 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 88,83 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GRANAIO , piano: S1

La superficie di detto accessorio è la sommatoria di tutti gli accessori pertinenziali ad uso esclusivo dell'appartamento. PIANO SEMINTERRATO Garage/cantina: mq. 36,00 x 50% = Mq. 18,00 Vano scale: mq. 7,75 x 20% = Mq. 1,55 Resede: mq. 12,00 x 10% = Mq. 1,20 PIANO SEMINTERRATO Vano scale: mq. 7,75 x 20% = Mq. 1,55 Resede: mq. 22,00 x 10% = Mq. 2,20 PIANO PRIMO Vano scale: mq. 7,75 x 20% = Mq. 1,55 Loggiato: mq. 15,85 x 35% = Mq. 5,55

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 77,65 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 31,60 m <sup>2</sup> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 102.170,00        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 87.000,00         |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | 05/12/2025           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

[FUNEDDA GRAZIANO nato il 26/08/1971 a SINISCOLA \(NU\) FNDGZN71M26I75C per la quota 1/2 della piena proprietà](#)

[SESTINI LAURA nata il 24/03/1973 a MONTE SAN SAVINO \(AR\) SSTLRA73C64F628O per quota 1/2 della piena proprietà](#)

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

[Si riporta che nell'atto di pignoramento risulta essere errato in quanto uno dei due soggetti proprietari dei beni in questione ed interessati dalla procedura in questione, ha i dati anagrafici errati, \(data di nascita\), questo porta ad avere un diverso soggetto. Nello specifico i beni in questione sono di proprietà dei coniugi Funedda Graziano nato a Siniscola il 26/08/1971 Codice Fiscale FNDGZN71M29I751C e Sestini Laura nata a Monte San Savino il 24/03/1973 Codice Fiscale SSTLRA73C64F628O in regime di comunione, in virtù di atto di compravendita del notaio Andrea Martini del 19/12/2006 avente repertorio n. 136.821 e raccolta n. 13.081 registrato ad Arezzo il 21/12/2006 al numero 7.963 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 22/12/2006 al Registro Particolare n. 17.593 e Registro Generale n. 26.944; mentre nell'atto di mutuo ai rogiti sempre del notaio Andrea Martini del 19/12/2006 avente repertorio n. 136.822 e raccolta n. 13.082, registrato ad Arezzo il 21/12/2006 al numero 7.964 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 22/12/2006 al Registro Particolare n. 5.132 e Registro Generale n. 26.945, il detto atto, si identifica Funedda Graziano nato a Siniscola \(Nu\) il 29/08/1971, ed avente Codice Fiscale FND GZN 71M29 I751I, invece del corretto Funedda Graziano](#)

nato a Siniscola (Nu) il 26/08/1971, avente Codice Fiscale FND GZN 71M26 I751C, detto errore relativo alla dichiarazione della data di nascita del Funedda Graziano di fatto identifica un nuovo soggetto, questo ha portato oltre che all'errore di trascrizione in detto atto di mutuo anche nei successivi atti di precetto:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Arezzo il 22/12/2006 ai numeri 26945/5132 atto notarile pubblico MARTINI ANDREA del 19/12/2006, rep. 136822/13082, per EURO 260.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 130.000,00 contro FUNEDDA GRAZIANO nato in Siniscola il 29/08/1971 per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 e SESTINI LAURA nata in Monte San Savino il 24/03/1973 per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 a favore MELIORBANCA SPA con sede in Milano gravante sugli immobili in oggetto; .

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il 31/07/2017 ai numeri 12217/8434 emesso dal Tribunale di AREZZO UNEP Repertorio 2876 del 21/06/2017, contro FUNEDDA GRAZIANO nato in Siniscola il 29/08/1971 per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 e SESTINI LAURA nata in Monte San Savino il 24/03/1973 per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 a favore EMF-IT 2008-1 SRL con sede in Roma gravante sugli immobili in oggetto. .

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il 29/01/2025 ai numeri 1387/1033 emesso dal Tribunale di AREZZO contro FUNEDDA GRAZIANO nato in Siniscola il 29/08/1971 per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 e SESTINI LAURA nata in MONTE SAN SAVINO il 24/03/1973 per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/2 a favore EMF-IT 2008-1 SRL con sede in Roma gravante sugli immobili in oggetto.

Successivamente è stato eseguito atto di rettifica del contratto di mutuo, ai rogiti sempre del notaio Andrea Martini il 28/08/2025 repertorio n. 163.815 raccolta n. 28.479, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 05/09/2025 al Registro Particolare n. 2.186 e Registro Generale n. 15.499, con detto atto si rettifica l'originario contratto di mutuo, (come segnalato dallo scrivente il giorno 12/08/2025), in detto atto era errata la data di nascita Sig. Funedda Graziano, nell'originario atto di mutuo era indicata come data di nascita il giorno 29/18/1971, invece di quella corretta del giorno 26/08/1971, con conseguente errore nel relativo codice fiscale, nell'atto veniva indicato "FNDGZN71M29I751I" invece del corretto "FNDGZN71M26I751C", conseguentemente l'ipoteca concessa venne iscritta a suo carico con inesatti dati anagrafici, come sopra riportati, nell'atto di mutuo, ai rogiti sempre del notaio Andrea Martini del 19/12/2006 avente repertorio n. 136.822 e raccolta n. 13.082, registrato ad Arezzo il 21/12/2006 al numero 7.964 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 22/12/2006 al Registro Particolare n. 5.132 e Registro Generale n. 26.945, oltre a carico del Sig. Funedda Graziano anche del coniuge Signora Sestini Laura, ma questa con esatti dati anagrafici. Lo scrivente, alla luce dell'atto correttivo del 28/08/2025, ed in adempimento al proprio incarico, ed in forza delle risultanze delle ispezioni ipotecarie successive all'atto correttivo, riporta che il pignoramento eseguito a suo tempo (trascrizione del 29/01/2025-Registro Particolare 1033 Registro Generale 1387 Pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo - UNEP Repertorio 3814 del 16/12/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili), (come segnalato nella propria nota del 12/08/2025), è stato eseguito contro il soggetto identificato come Funedda Graziano nato a Siniscola (Nu) il 29/08/1971, ed avente Codice Fiscale FND GZN 71M29 I751I, quindi con dati anagrafici errati, del soggetto interessato.

#### **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 19/12/2006 a firma di MARTINI ANDREA ai nn. 136822/13082 di repertorio, iscritta il 22/12/2006 a AREZZO ai nn. 26945/5132, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO .

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Lo scrivente ribadisce, quanto già evidenziato all'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari con propria nota del 12/08/2025, che per mero errore sia nel contratto di mutuo che nella relativa iscrizione il soggetto FUNEDDA GRAZIANO risulta essere nato il 29/08/1971 anzichè la corretta data di nascita del 26/08/1971; di fatto identificando altro soggetto terzo, mentre i beni gravati da iscrizione risultano essere correttamente identificati.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 21/06/2017 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO - UNEP ai nn. 2876 di repertorio, trascritta il 31/07/2017 a Arezzo ai nn. 12217/8434, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Lo scrivente ribadisce, quanto già evidenziato all'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari con propria nota del 12/08/2025, che per mero errore sia nel contratto di mutuo che nella relativa iscrizione, di conseguenza anche nella presente trascrizione il soggetto FUNEDDA GRAZIANO risulta essere nato il 29/08/1971 anzichè la corretta data di nascita del 26/08/1971; di fatto identificando altro soggetto terzo, mentre i beni gravati da trascrizione risultano essere correttamente identificati.

pignoramento, stipulata il 16/12/2024 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO - UNEP ai nn. 3814 di repertorio, trascritta il 29/01/2007 a Arezzo ai nn. 1387/1033, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Lo scrivente ribadisce, quanto già evidenziato all'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari con propria nota del 12/08/2025, che per mero errore sia nel contratto di mutuo che nella relativa iscrizione, di conseguenza anche nella presente trascrizione il soggetto FUNEDDA GRAZIANO risulta essere nato il 29/08/1971 anzichè la corretta data di nascita del 26/08/1971; di fatto identificando altro soggetto terzo, mentre i beni gravati da trascrizione risultano essere correttamente identificati.

*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 insolte alla data della perizia:

€ 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non risulta costituito alcun condominio e non sono state rinvenute alcune tabelle millesimali che lo riguardano.

Ulteriori avvertenze:

Da quanto riportato dalla Sig.ra Sestini Laura comproprietaria dei beni in questione e dalle informazioni prese in loco non risulta costituito alcun condominio e non sono state rinvenute alcune tabelle millesimali che lo riguardano, inoltre non esiste nessun amministratore di condominio e non sussistono vincoli di natura condominiale e spese insolte sulle porzioni immobiliari in oggetto; infine al momento non risultano essere previste spese di manutenzione straordinaria sul fabbricato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per coprire il prescritto ventennio è stato ricercato il precedente identificativo catastale dei beni in questione, (appartamento, garage pertinenziale ed i due resedi), identificati al catasto fabbricati del Comune di Monte San Savino in foglio 59 particella 1056 subalterni 36 – 33 – 37 e 40; trattandosi di un immobile di nuova costruzione il ventennio non è completamente coperto, con gli attuali identificativi pertanto si è provveduto ad effettuare ricerche storiche catastali che hanno portato ad identificare il precedente identificativo, dell'area su cui è stato edificato il fabbricato di maggiore consistenza che comprende i beni in questione; questa era identificata al catasto terreni di Monte San Savino dalla particella 939 sempre del foglio 59, che detta particella è stata acquistata dalla ditta esecutrice in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Pantani Fabrizio del 05/07/2001, repertorio n. 94520, trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il 12/07/2001 ai numeri 11463/7933.

1. TRASCRIZIONE del 12/07/2001 - Registro Particolare 7933 Registro Generale 11463 Pubblico ufficiale PANTANI FABRIZIO Repertorio 94520 del 05/07/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 24/10/2002 - Registro Particolare 12562 Registro Generale 18619 Pubblico ufficiale PANTANI FABRIZIO Repertorio 102311 del 24/09/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Dominante

3. TRASCRIZIONE del 24/10/2002 - Registro Particolare 12563 Registro Generale 18620 Pubblico ufficiale PANTANI FABRIZIO Repertorio 102311 del 24/09/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Servente

4. TRASCRIZIONE del 03/10/2003 - Registro Particolare 13365 Registro Generale 19909 Pubblico ufficiale PANTANI FABRIZIO Repertorio 107843 del 24/09/2003 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Sui beni oggetto della presente procedura, costituiti da un'unità abitativa e del relativo garage pertinenziale, dette porzioni fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di Monte San Savino (Ar) località Granaio via Massimo D'Antona al civico 3, oltre a due piccoli resedi esterni, il primo costituito dal camminamento pedonale di accesso all'unità abitativa ed il secondo posto adiacente al garage dove è ubicato anche un pozzo; detti beni, risultano essere rappresentati al catasto fabbricati, sempre, del Comune di Monte San Savino in Foglio 59 particella 1059 subalterni 36 e 33, che identificano rispettivamente l'appartamento ed il garage; mentre i due resedi sono ancora identificati al catasto fabbricati, sempre, del Comune di Monte San Savino in Foglio 59 particella 1059 subalterni 37 e 40, che identificano rispettivamente il camminamento ed il resede con pozzo; si riporta che detti beni sono contrassegnati come Beni Comuni Non Censibili alle unità sopra descritte ossia l'appartamento ed il garage, rendendo di fatto detti beni porzioni esclusive; non sono stati rilevati vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, né connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, neppure atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, nemmeno convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, tantomeno altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.), in ultimo si segnala, l'inesistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità ed esclusione della convenzione

edilizia, sottoscritta fra la ditta costruttrice ed il Comune di Monte San Savino, con cui è stato edificato il fabbricato di maggiore consistenza di cui fanno parte i beni in questione, Convenzione edilizia, ai rogiti del notaio Fabrizio Pantani del 24/09/2003, repertorio notarile n. 107843 raccolta n. 12659 registrata ad Arezzo il 02/10/2003 trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il 03/10/2003 al Registro Particolare n. 19.909 e Registro Generale n. 13.365, contro ELLE & ELLE COSTRUZIONI SRL con sede in Monte San Savino a favore del Comune di Monte San Savino con sede in Monte San Savino (oltre agli obblighi assunti relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relativamente alla cessione dell'area di terreno, (porzione), dell'area identificato precedentemente al catasto Terreni del comune di Monte San Savino in Foglio 59 Particella 939.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA (dal 19/12/2006), con atto stipulato il 19/12/2006 a firma di MARTINI ANDREA ai nn. 136821/13081 di repertorio, registrato il 21/12/2006 a AREZZO ai nn. 7963 , trascritto il 22/12/2006 a AREZZO ai nn. 26944/17593

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA (dal 05/07/2001 fino al 19/12/2006), con atto stipulato il 05/07/2001 a firma di NOTAIO PANTANI ai nn. 94520 di repertorio, registrato il 17/07/2001 a AREZZO ai nn. 2419/25, trascritto il 12/07/2001 a AREZZO ai nn. 7933

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nel Piano Operativo del Comune di Monte San Savino, vigente l'immobile di cui fanno parte le porzioni in questione, ricade nella U.T.O.E. 01 Monte San Savino in Zona B3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le sottozone "B3" sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edifici singoli.

Destinazioni:

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni: - residenza; - attività artigianali escluse quelle incompatibili con la residenza e da collocarsi esclusivamente al piano terra.; - somministrazione di alimenti e bevande; - attività ricettive e di modesta entità con un massimo di 10 posti letto; - esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 300 mq.; - direzionali e di servizio; - attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili; - servizi educativi.

Interventi edilizi ammessi

Gli interventi edilizi ammessi sono: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti; - sostituzione edilizia, senza incremento di volume; - ristrutturazione urbanistica; - addizioni volumetriche e nuova edificazione nei rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti. Nel caso di saturazione degli indici di utilizzazione fondiaria stabiliti al presente articolo saranno comunque realizzabili gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia ammessi nelle sottozone "B2". - Il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, potrà essere realizzato nel rispetto delle altezze massime ammesse per la sottozona e non potrà comportare aumento del numero delle unità immobiliari. In caso di interventi di ampliamento e/o di demolizione e ricostruzione,

dovranno essere reperite, in ogni caso, le quantità minime di parcheggio così come stabilito dalle leggi vigenti e dalle disposizioni delle presenti N.T.A.. - Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli di sostituzione edilizia superiori a mq 400 sono subordinati alla preventiva redazione di un piano attuativo, concordato con gli interessati ai sensi dell'art.11 della legge 241/90. In tal caso dovrà altresì essere reperita una dotazione di verde privato pari ad almeno il 25% della superficie totale del lotto.

#### Caratteristiche degli interventi

- La progettazione degli edifici dovrà tener conto delle tipologie tipiche che hanno caratterizzato il processo evolutivo dell'edilizia di base. Si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante. (Le trasformazioni morfologiche del lotto dovranno essere opportunamente documentate.)

In funzione di quanto sopra esposto l'attuale utilizzo dei beni in questione risulta essere CONFORME con quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione.

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

Concessione edilizia **N. C04/0679/0 del 08/01/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione complesso residenziale e realizzazione opere di urbanizzazione , presentata il 21/12/2000 con il n. 00/23032/0 di protocollo, rilasciata il 08/01/2004 con il n. C04/0679/0 di protocollo

Concessione edilizia **N. C05/0679/1 del 17/06/2005** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia C04/0679/0 del 08/01/2004 per costruzione complesso residenziale e realizzazione opere di urbanizzazione , presentata il 27/04/2005 con il n. 05/08012/0 di protocollo, rilasciata il 17/06/2005 con il n. C04/0679/1 di protocollo

Concessione edilizia **N. C05/0679/2 del 09/08/2005** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia C04/0679/0 del 08/01/2004 per costruzione complesso residenziale e realizzazione opere di urbanizzazione , presentata il 23/06/2005 con il n. 05/12180/0 di protocollo, rilasciata il 09/08/2005 con il n. C05/0679/2 di protocollo

Attestazione di conformità ed certificazione abitabilità **N. Protocollo n.21346 del 22/11/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 22/11/2006 con il n. 21346 di protocollo, agibilità del 22/11/2006 con il n. 21346 di protocollo

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

Piano Operativo vigente l'immobile ricade in zona UTOE 01 Monte San Savino Zona B3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le sottozone "B3" sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi

in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a

schiera, con alcuni casi di edifici singoli.

Destinazioni

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza;
- attività artigianali escluse quelle incompatibili con la residenza e da collocarsi esclusivamente al piano terra.;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- attività ricettive e di modesta entità con un massimo di 10 posti letto;

- esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 300 mq.;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.
- servizi educativi;

Interventi edilizi ammessi.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- sostituzione edilizia, senza incremento di volume;
- ristrutturazione urbanistica;
- addizioni volumetriche e nuova edificazione nel rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti. Nel caso di saturazione degli indici di utilizzazione fondiaria stabiliti al presente articolo saranno comunque

realizzabili gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia ammessi nelle sottozone "B2".

Il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, potrà essere realizzato nel rispetto delle altezze

massime ammesse per la sottozona e non potrà comportare aumento del numero delle unità immobiliari.

In caso di interventi di ampliamento e/o di demolizione e ricostruzione, dovranno essere reperite, in ogni

caso, le quantità minime di parcheggio così come stabilito dalle leggi vigenti e dalle disposizioni delle

presenti N.T.A..

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli di sostituzione edilizia superiori a mq 400 sono subordinati alla preventiva redazione di un piano attuativo, concordato con gli interessati ai sensi dell'art.11 della legge 241/90. In tal caso dovrà altresì essere reperita una dotazione di verde privato pari

ad almeno il 25% della superficie totale del lotto.

Caratteristiche degli interventi.

La progettazione degli edifici dovrà tener conto delle tipologie tipiche che hanno caratterizzato il processo evolutivo dell'edilizia di base.

Si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante. (Le trasformazioni morfologiche del lotto dovranno essere opportunamente documentate.)

**In funzione di quanto sopra esposto l'attuale utilizzo dei beni in questione risulta essere CONFORME con quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SITUAZIONE URBANISTICA

In data 07/04/2025 lo scrivente ha richiesto accesso agli atti per la visione delle pratiche edilizie che hanno interessato i beni in questione, ed il fabbricato di cui questo fa parte; sono stati reperiti quindici provvedimenti edilizi, il giorno 29/04/2025 sono stati acquisiti i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. C04/0679/0 del 08/01/2004 e successive varianti, intestata a ELLE & ELLE COSTRUZIONI S.R.L. Sede MONTE SAN SAVINO (AR) 01677690511, per lavori di Costruzione complesso residenziale e realizzazione opere di urbanizzazione, presentata il 21/12/2000 con il n.

00/23032/0 di protocollo, rilasciata il 08/01/2004 con il n. C04/0679/0 di protocollo;

- Concessione Edilizia n. C05/0679/1 del 17/06/2005 e successive varianti, intestata a ELLE & ELLE COSTRUZIONI S.R.L. Sede MONTE SAN SAVINO (AR) 01677690511, per lavori di Variante alla Concessione Edilizia C04/0679/0 del 08/01/2004 per costruzione complesso residenziale e realizzazione opere di urbanizzazione, presentata il 27/04/2005 con il n. 05/08012/0 di protocollo, rilasciata il 17/06/2005 con il n. C04/0679/1 di protocollo;

- Concessione edilizia N. C05/0679/2 del 09/08/2005 e successive varianti, intestata a ELLE & ELLE COSTRUZIONI S.R.L. Sede MONTE SAN SAVINO (AR) 01677690511, per lavori di Variante alla Concessione Edilizia C04/0679/0 del 08/01/2004 per costruzione complesso residenziale e realizzazione opere di urbanizzazione, presentata il 23/06/2005 con il n. 05/12180/0 di protocollo, rilasciata il 09/08/2005 con il n. C05/0679/2 di protocollo;

- Attestazione di conformità ed certificazione abitabilità Protocollo n. 21346 del 22/11/2006, intestata a ELLE & ELLE COSTRUZIONI S.R.L. Sede MONTE SAN SAVINO (AR) 01677690511, presentata il 22/11/2006 con il n. 21346 di protocollo, agibilità del 22/11/2006 con il n. 21346 di protocollo.

Si riporta che sono presenti difformità urbanistiche, queste sono dovute fra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo eseguito sull'immobile, (14/05/2025), e quanto riportato all'ultimo elaborato grafico, rappresentante i beni in questione depositato agli atti presso i competenti uffici comunali di Monte San Savino. Di seguito, si riportano le difformità rilevate, relativamente all'appartamento si ha una modesta difformità urbanistica, ossia il diverso posizionamento della porta di accesso al bagno w.c., dal previsto posizionamento a fianco della porta di accesso al disimpegno, ma l'installazione di una porta scorrevole di accesso al disimpegno ha portato al diverso posizionamento della porta di accesso al bagno w.c.; relativamente al garage anche qui si rilevano difformità urbanistiche, consistenti nella realizzazione di un locale destinato a bagno w.c. posto in adiacenza, nella parte sinistra, della porta di accesso carrabile, detto vano risulta essere piastrellato e dotato di sanitari a servizio, (lavabo, bidet, w.c.) oltre doccia dotata del relativo box; l'attuale destinazione non è regolarizzabile come locale bagno w.c. sia in funzione dell'altezza interna (ml. 2,20) che è inferiore alla prescritta altezza minima, (ml. 2,40), questo consente l'utilizzo di detto vano esclusivamente come accessorio senza residenza continuativa; ed anche in base alla destinazione d'uso del vano principale, (garage), a cui è a servizio il vano accessorio, (attualmente destinato a bagno w.c.), incompatibile con la destinazione del vano principale; ma che risulta regolarizzabile come vano cantina, per cui occorre eseguire opere edili consistenti nella rimozione dei sanitari a servizio, (w.c., bidet e doccia). Come riportato precedentemente le difformità di cui sopra, si rilevano fra il confronto dello stato dei luoghi attuale e l'elaborato grafico, (tavola 2), allegato alla Concessione Edilizia n. C05/0679/1 del 17/06/2005; dette difformità, sono riconducibili ad una mancata redazione di variante finale, sia per l'appartamento che per il garage, (relativamente alla realizzazione di un vano cantina, ma non per un locale bagno w.c. che dovere essere trasformato, tramite le necessarie esecuzione di opere di ripristino, come già detto in precedenza, consistenti nello smontaggio degli elementi sanitari a servizio), sono regolarizzabili tramite procedimento edilizio denominato CILA Tardiva. A seguito di colloquio con il personale del competente ufficio Edilizia ed Urbanistica dell'Amministrazione Comunale di Monte San Savino, in merito all'iter procedurale necessario per la regolarizzazione delle difformità riscontrate; per legittimare e rendere conforme lo stato dei luoghi attuale, dovrà essere richiesto Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva, (CILA Tardiva), ai sensi della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65 articolo 136 comma 6.

Le spese necessarie per la regolarizzazione dei beni in questione si possono così quantificare:

DIRITTI COMUNALI/SANZIONI: - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva:

1) Sanzione Pecuniaria €. 1.000,00

2) Diritti di Segreteria €. 80,00

TOTALE €. 1.080,00

Il totale delle sanzioni pecuniarie e dei diritti comunali sarà pari ad €. 1.080,00.

SPESE TECNICHE: - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva:

1) Rilievo e redazione di elaborati grafici, verifiche urbanistiche, relazione tecnica e documentazione

accessoria necessaria €. 2.000,00

TOTALE €. 2.000,00

Il totale delle spese tecniche sarà pari ad €. 2.000,00, (cassa di previdenza ed assistenza professionale ed iva escluse).

Le spese necessarie per la regolarizzazione dei beni in questione si possono così quantificare:

OPERE DI RIPRISTINO: - Opere edili atte al ripristino allo stato legittimo dello stato attuale dei luoghi:

1) Opere edili di ripristino consistenti fondamentalmente nell'asportazione dei sanitari e delle rubinetterie a servizio €. 1.000,00 TOTALE €. 1.000,00

Il totale della Opere edili atte al ripristino allo stato legittimo dello stato attuale dei luoghi sarà pari ad €. 1.000,00.

Per cui il totale delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dei beni in questione, (Opere edili di ripristino, Sanzione Pecuniarie, Diritti Comunali e spese tecniche), sarà pari ad:

€. 1.000,00 + €. 1.080,00 + €. 2.000,00 = €. 4.080,00 (cassa di previdenza ed assistenza professionale ed iva escluse).

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

Il solo garage risulta attualmente non essere conforme alla scheda planimetrica catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, che lo rappresenta, in merito alle difformità rilevate, si ribadisce quanto già detto al punto 3 in merito alla descrizione dei beni, nello specifico nell'unità immobiliare in questione sono presenti difformità, dovute fra ciò che è rappresentato nella scheda planimetrica catastale depositata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate servizi catastali di Arezzo e lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo eseguito sull'immobile, (14/05/2025); in detti beni si è rilevato un disallineamento fra la scheda planimetrica catastale e lo stato dei luoghi: in detta scheda viene rappresentato un vano accessorio al garage che in detto elaborato ha la destinazione di cantina, mentre attualmente il suo attuale utilizzo è come locale bagno w.c., che risulta essere incompatibile con detta destinazione; attualmente non è possibile regolarizzare detta scheda planimetrica perché sono necessarie l'esecuzione di opere di ripristino, come già detto in al punto 3, in quanto l'attuale destinazione non è regolarizzabile come locale bagno w.c. sia in funzione dell'altezza interna (ml. 2,20) che è inferiore alla prescritta altezza minima, (ml. 2,40), questo consente l'utilizzo di detto vano esclusivamente come accessorio senza residenza continuativa; ed anche in base alla destinazione d'uso del vano principale, (garage), a cui è a servizio il vano accessorio, (attualmente destinato a bagno w.c.), incompatibile con la destinazione del vano principale; ma che risulta regolarizzabile come vano cantina, per cui occorre eseguire opere edili consistenti nella rimozione dei sanitari a servizio, (w.c., bidet e doccia).

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: APPARTAMENTO Elaborato grafico (tavola 2) allegato alla Concessione Edilizia n. C05/0679/1 del 17/06/2005 Opere difformi consistenti nel diverso posizionamento della porta di accesso locale bagno w.c. detta differenza si rileva fra quanto riportato nell'elaborato grafico e lo stato dei luoghi attuale. Riconducibili ad una mancata redazione di variante finale. Regularizzabili tramite CILA Tardiva. Si segnala che la scheda planimetrica catastale del bene in questione risulta essere conforme.

Le difformità sono regularizzabili mediante: Deposito Cila Tardiva

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

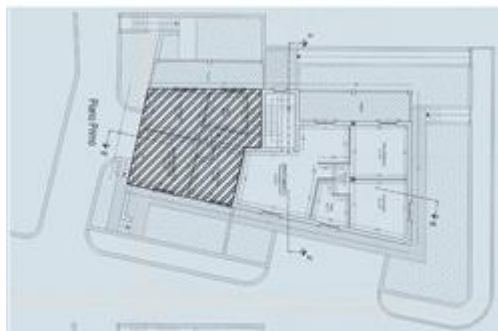
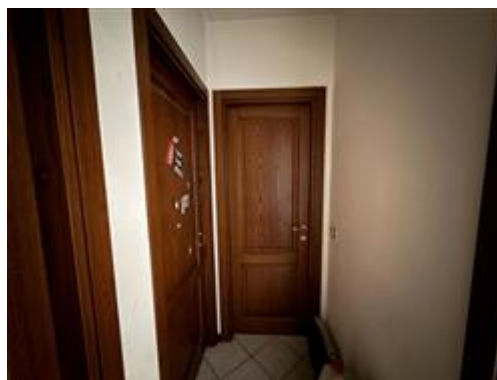
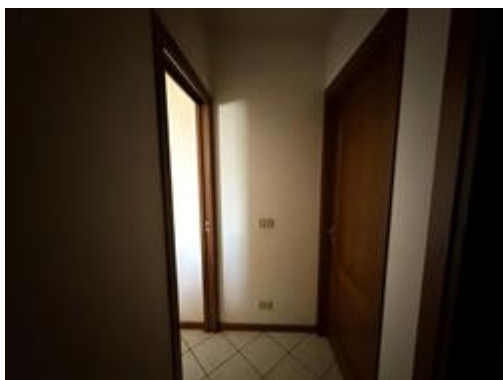
Costi di regularizzazione:

- Sanzione amministrativa CILA Tardiva e Diritti di Segreteria: €.1.080,00
- Redazione e successiva presentazione di CILA Tardiva : €.2.000,00

Tempi necessari per la regularizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento.

Appartamento Opere difformi riconducibili alla mancata redazione di variante finale, regularizzabili tramite CILA Tardiva.



#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: GARAGE Elaborato grafico (tavola 2) allegato alla Concessione Edilizia n. C05/0679/1 del 17/06/2005 Presenza di un vano adibito a bagno w.c., piastrellato e dotato di sanitari a servizio, (lavabo, bidet, w.c.) oltre doccia dotata del relativo box; non regularizzabile come locale bagno w.c. sia in funzione dell'altezza interna (ml. 2,20) che è inferiore alla prescritta altezza minima, (ml. 2,40) , questo consente l'utilizzo esclusivamente come accessorio senza residenza continua; che in base alla sua destinazione d'uso incompatibile con la destinazione del vano principale a servizio (garage); ma regularizzabile come vano cantina, per fare ciò occorre eseguire opere edili consistenti nella rimozione dei sanitari a servizio, (w.c., bidet e doccia). Regularizzabili tramite CILA Tardiva. Si segnala che la scheda planimetrica catastale del bene in questione risulta essere non conforme per la destinazione del vano accessorio al garage che in

detto elaborato ha la destinazione di cantina, mentre attualmente il suo attuale utilizzo come locale bagno w.c., è incompatibile con detta destinazione. Evidenzia infine che il costo di regolarizzazione del bene in questione è da considerarsi già conteggiato per quanto riguarda le opere edili di rimozione dei sanitari, inserite nella regolarizzazione catastale quantificate in euro 1000,00, mentre per quanto riguarda la quantificazione delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia anche in questo caso la sia la sanzione pecuniaria, che i diritti di segreteria, che gli oneri professionali comprendo anche il presente bene.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Manca rappresentazione grafica di un vano attualmente utilizzato come bagno w.c., regolarizzabile come vano cantina, per fare ciò occorre eseguire opere edili consistenti nella rimozione dei sanitari a servizio, (w.c., bidet e doccia). Regolarizzabili tramite CILA Tardiva. I costi di detta regolarizzazione sono già conteggiati.

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

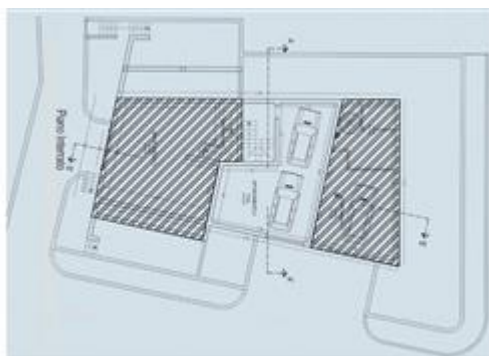
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione Amministrativa e Diritti di Segreteria (unica pratica già quantificati per l'appartamento)

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Garage .

Garage Manca rappresentazione grafica di un vano attualmente utilizzato come bagno w.c., regolarizzabile come vano cantina, per fare ciò occorre eseguire opere edili consistenti nella rimozione dei sanitari a servizio, (w.c., bidet e doccia). Regolarizzabili tramite CILA Tardiva. I costi di detta regolarizzazione sono già conteggiati.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento.

Appartamento Scheda Planimetrica Catastale dell'Appartamento: CONFORME

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Scheda Planimetrica Catastale del Garage: Diverso uso del vano cantina riportato nella scheda planimetrica catastale del garage, indetta scheda viene dichiarato con destinazione d'uso come cantina, mentre attualmente detto vano risulta essere un bagno w.c., piastrellato e dotato di sanitari a servizio, (lavabo, bidet, w.c.) oltre doccia dotata del relativo box.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre rimuovere i sanitari a servizio, (w.c., bidet e doccia), a fronte di ciò il vano risulta essere conforme da un punto di vista catastale

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

Costi di regolarizzazione:

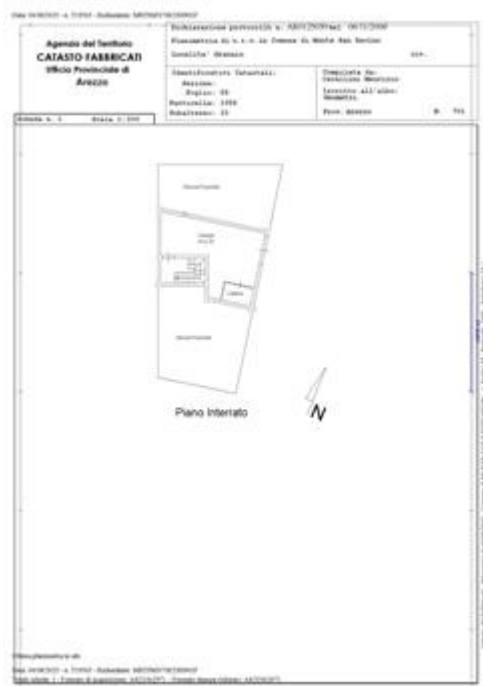
- Rimozione sanitari a servizio, (w.c., bidet e doccia), a fronte di ciò il vano risulta essere conforme da un punto di vista catastale : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Garage.

Scheda Planimetrica Catastale del Garage: Diverso uso del vano cantina riportato nella scheda planimetrica catastale del garage, indetta scheda viene dichiarato con destinazione d'uso come cantina, mentre attualmente detto vano risulta essere un bagno w.c., piastrellato e dotato di sanitari a servizio, (lavabo, bidet, w.c.) oltre doccia dotata del relativo box; non regolarizzabile se non attraverso opere di ripristino alla sua destinazione dichiarata di cantina, per fare ciò occorre rimuovere i sanitari a servizio, (w.c., bidet e doccia), a fronte di ciò il vano risulta essere conforme da un punto di vista catastale con il suo utilizzo dichiarato; inoltre l'altezza interna (ml. 2,20) è inferiore alla prescritta altezza minima, (ml. 2,40) , questo consente l'utilizzo esclusivamente come accessorio senza residenza continua.





**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MONTE SAN SAVINO LOCALITÀ GRANAIO VIA MASSIMO D'ANTONA 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTE SAN SAVINO località Granaio via Massimo D'Antona 3, della superficie commerciale di **77,65** mq per la quota di:

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

unità abitativa e relativo garage pertinenziale, dette porzioni fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di Monte San Savino (Ar) località Granaio via Massimo D'Antona al civico 3, oltre a due piccoli resedi esterni, il primo costituito dal camminamento pedonale di accesso all'unità abitativa ed il secondo posto adiacente al garage dove è ubicato anche un pozzo; detti beni, risultano essere rappresentati al catasto fabbricati, sempre, del Comune di Monte San Savino in Foglio 59 particella 1059 subalterni 36 e 33, che identificano rispettivamente l'appartamento ed il garage; mentre i due resedi sono ancora identificati al catasto fabbricati, sempre, del Comune di Monte San Savino in Foglio 59 particella 1059 subalterni 37 e 40, che identificano rispettivamente il camminamento ed il resede con pozzo; si riporta che detti beni sono contrassegnati come Beni Comuni Non Censibili alle unità sopra descritte ossia l'appartamento ed il garage, rendendo di fatto detti beni porzioni esclusive. L'appartamento posto al piano primo, si disloca su di un unico piano, il relativo garage pertinenziale, posto al piano seminterrato, si disloca su di un unico piano; di un

fabbricato per civile abitazione di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di Monte San Savino (Ar) località Granaio via Massimo D'Antona al civico 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

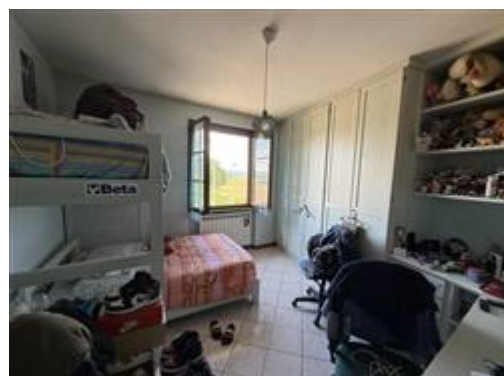
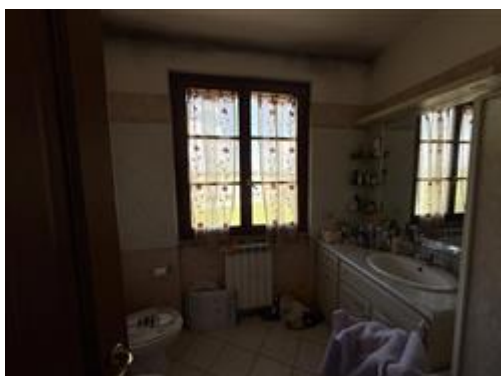
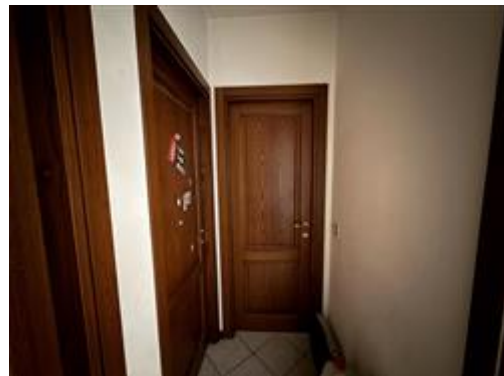
- foglio 59 particella 1056 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 348,56 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GRANAIO, piano: T-1
- foglio 59 particella 1056 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 88,83 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GRANAIO, piano: S1
- foglio 59 particella 1056 sub. 37 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: LOCALITA' GRANAIO, piano: T

Bene Comune Non censibile in uso esclusivo ai subalterni 33 e 36 della particella 1056, di fatto detta unità è in esclusivo uso all'appartamento ed al garage interessati dalla procedura in questione

- foglio 59 particella 1056 sub. 40 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: LOCALITA' GRANAIO, piano: T

Bene Comune Non censibile in uso esclusivo ai subalterni 33 e 36 della particella 1056, di fatto detta unità è in esclusivo uso all'appartamento ed al garage interessati dalla procedura in questione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005 ristrutturato nel 2005.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono -). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: -, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: -.





## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

mediocre ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il giorno 14/05/2025 alla presenza della Sig.ra Sestini Laura comproprietaria, è stata presa visione dello stato dei luoghi ed è stato provveduto ad effettuare rilievo metrico e fotografico dei beni in questione, costituiti da un'unità abitativa e del relativo garage pertinenziale, dette porzioni fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di Monte San Savino (Ar) località Granaio via Massimo D'Antona al civico 3, oltre a due piccoli resedi esterni, il primo costituito dal camminamento pedonale di accesso all'unità abitativa ed il secondo posto adiacente al garage dove è ubicato anche un pozzo; detti beni, risultano essere rappresentati al catasto fabbricati, sempre, del Comune di Monte San Savino in Foglio 59 particella 1059 subalterni 36 e 33, che identificano rispettivamente l'appartamento ed il garage; mentre i due resedi sono ancora identificati al catasto fabbricati, sempre, del Comune di Monte San Savino in Foglio 59 particella 1059 subalterni 37 e 40, che identificano rispettivamente il camminamento ed il resede con pozzo; si riporta che detti beni sono contrassegnati come Beni Comuni Non Censibili alle unità sopra descritte ossia l'appartamento ed il garage, rendendo di fatto detti beni porzioni esclusive. L'appartamento posto al piano primo, si disloca su di un unico piano, il relativo garage pertinenziale, posto al piano seminterrato, si disloca su di un unico piano; di un fabbricato per civile abitazione di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di Monte San Savino (Ar) località Granaio via Massimo D'Antona al civico 3; detta unità fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza posto in zona periferica rispetto al centro abitato del Comune di Monte San Savino. Detto fabbricato risulta avere tipologia costruttiva a blocco isolato, con struttura in portante in telaio in cemento armato, con tamponature in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati; con solai d'interpiano del tipo, latero-cementizio, (travetti in cav e pignatte in laterizio); con copertura avente tipologica costruttiva "padiglioni" con quattro falde spioventi contrapposte, la cui struttura portante risulta essere, sempre latero-cementizio, (travetti in cav e pignatte in laterizio); le facciate, sono intonacate e tinteggiate, queste risultano essere in ordinario stato di manutenzione. Al bene in questione si accede direttamente da via Massimo D'Antona tramite passaggio su di un piccolo resede di proprietà comune con il garage di proprietà, detto bene risulta essere censito come B.C.N.C. al catasto fabbricati di Monte San Savino in Foglio 59 particella 1059 subalterno 37, (di fatto detto bene risulta essere di uso esclusivo della proprietà dell'appartamento e del garage); successivo accesso all'ingresso e vano scale di uso esclusivo all'appartamento, dal piano terra si dipartono rampe di scale interne che uniscono il piano terra sia al piano primo, dove si trova

l'appartamento, che al piano seminterrato, dove si trova il garage, l'ingresso ed il vano scale risultano essere rappresentati al catasto fabbricati di Monte San Savino in Foglio 59 Particella 1059 Subalterno 36, (lo stesso identificativo dell'appartamento); l'appartamento in questione risulta essere l'unico al piano primo. L'appartamento in questione, si disloca su di un unico piano, (primo), così composto: un ampio vano ad uso ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno, bagno w.c., due camere oltre ad una loggia a cui si accede sia da una delle due camere che dalla zona cottura a della porta di ingresso al disimpegno si diparte una rampa di scale interne, di uso chiaramente esclusivo, che collega il piano terra dove si trova il monolocale alla cantina pertinenziale posta al piano seminterrato, detta cantina si sviluppa su di un ampio vano, oltre due vani accessori anch'essi destinati a cantina. Al garage si accede sia direttamente da via Strada del Giardinello senza numero civico, tramite passaggio su di un piccolo resede di proprietà comune con l'appartamento di proprietà, detto bene risulta essere censito come B.C.N.C. al catasto fabbricati di Monte San Savino in Foglio 59 particella 1059 subalterno 40, (di fatto detto bene risulta essere di uso esclusivo della proprietà dell'appartamento e del garage); con successivo ingresso nel garage; che tramite passaggio dal vano scale di uso esclusivo che collega l'appartamento posto al piano primo al garage; sia il resede che il garage risultano essere quelli alla sinistra per chi guarda il fabbricato da via Strada del Giardinello. Il garage in questione, si disloca su di un unico piano, (seminterrato), ed è così composto: un ampio vano destinato a garage oltre un piccolo vano attualmente destinato a bagno w.c.; si riporta che detto vano non è rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso a Costruire n. C05/0679/1 del 17/06/2005, la presenza di detto vano risulta essere regolarizzabile, ma il suo attuale utilizzo come bagno w.c. risulta essere incompatibile sia in base alla sua altezza interna che alla sua destinazione, pertanto occorre provvedere alla rimozione dei sanitari a servizio, (w.c., bidet e doccia), a fronte di ciò il vano risulta essere regolarizzabile come cantina. Il bene oggetto della presente stima si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione. Le caratteristiche dell'appartamento, sono le seguenti: pavimentazione in mattonelle monocottura su tutti i locali e negli accessori, nel locale bagno w.c. anch'esso è dotato di pavimentazione in mattonelle di monocottura con rivestimento in piastrelle ceramiche, la zona cottura è dotata di rivestimento in piastrelle ceramiche; la rampa di scale interne risulta essere in cemento armato gettato in opera rivestita in lastre di travertino; le porte interne sono in legno massello, mentre la porta d'accesso al piano terra risulta essere un portoncino blindato; gli infissi esterni sono lignei con vetro doppio ed apertura a battuta, gli oscuranti esterni sono costituiti da persiane metalliche; l'unità abitativa in questione risulta essere dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e terminali radianti in alluminio tipo tropical, inoltre è presente anche un termocamino a pellet posto nel locale ingresso-soggiorno-cottura; impianto elettrico ed impianto idrico entrambi autonomi; per quanto concerne il garage anche questo risulta essere pavimentato con mattonelle in monocottura così come il vano adibito a servizio igienico che risulta essere anche rivestito con piastrellatura ceramica e dotato di sanitari a servizio, la porta a servizio del locale bagno w.c. è in legno massello, mentre la porta d'accesso carrabile è del tipo basculante metallico, mentre la porta di collegamento con il vano scale risulta essere metallica del tipo tagliafuoco, in detto locale è presente il solo impianto elettrico. Nell'appartamento si è rilevata un'altezza utile interna pari a ml. 2,70; mentre al piano seminterrato dove si trova il garage si rileva un'altezza utile interna pari a ml. 2,20, nel vano accessorio all'interno del garage con destinazione attuale bagno w.c. si rileva un'altezza utile interna di ml. 2,10. Come già anticipato sono presenti difformità sia catastali che urbanistiche, dette difformità sono dovute fra ciò che è riportato negli elaborati grafici depositati nei competenti uffici sia dell'Agenzia delle Entrate servizi catastali di Arezzo che presso gli uffici edilizia-urbanistica del Comune di Monte San Savino e lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo eseguito il 14/05/2025. Di seguito, si riportano le difformità rilevate, relativamente all'appartamento si ha una modesta difformità urbanistica, ossia il diverso posizionamento della porta di accesso al bagno w.c., dal previsto posizionamento a fianco della porta di accesso al disimpegno, ma l'installazione di una porta scorrevole di accesso al disimpegno ha portato al diverso posizionamento della porta di accesso al bagno w.c.; relativamente al garage anche qui si rilevano difformità urbanistiche, consistenti nella realizzazione di un locale destinato a bagno w.c. posto in adiacenza, nella parte sinistra, della porta di accesso carrabile, detto vano risulta essere piastrellato e dotato di sanitari a servizio, (lavabo, bidet, w.c.) oltre doccia dotata del relativo box; l'attuale destinazione non è regolarizzabile come locale bagno w.c. sia in funzione dell'altezza interna (ml. 2,20) che è inferiore alla prescritta altezza minima, (ml. 2,40), questo consente l'utilizzo di detto vano esclusivamente come accessorio senza residenza continuativa; ed anche in base alla

destinazione d'uso del vano principale, (garage), a cui è a servizio il vano accessorio, (attualmente destinato a bagno w.c.), incompatibile con la destinazione del vano principale; ma che risulta regolarizzabile come vano cantina, per cui occorre eseguire opere edili consistenti nella rimozione dei sanitari a servizio, (w.c., bidet e doccia). Le difformità di cui sopra, si rilevano fra il confronto dello stato dei luoghi attuale e l'elaborato grafico, (tavola 2), allegato alla Concessione Edilizia n. C05/0679/1 del 17/06/2005; dette difformità, sono riconducibili ad una mancata redazione di variante finale, sia per l'appartamento che per il garage, (relativamente alla realizzazione di un vano cantina e non di un locale bagno w.c.), sono regolarizzabili tramite procedimento edilizio denominato CILA Tardiva. Si segnala inoltre che la scheda planimetrica catastale del garage, risulta essere non conforme, allo stato attuale dei luoghi, per la destinazione del vano accessorio al garage che in detto elaborato ha la destinazione di cantina, mentre attualmente il suo attuale utilizzo è come locale bagno w.c., che risulta essere incompatibile con detta destinazione; attualmente non è possibile regolarizzare detta scheda planimetrica perché sono necessarie l'esecuzione di opere di ripristino, come già detto in precedenza, consistenti nello smontaggio degli elementi sanitari a servizio. Relativamente alla scheda planimetria catastale dell'appartamento si riporta che questa risulta essere conforme allo stato dei luoghi attuale.



CLASSE ENERGETICA:



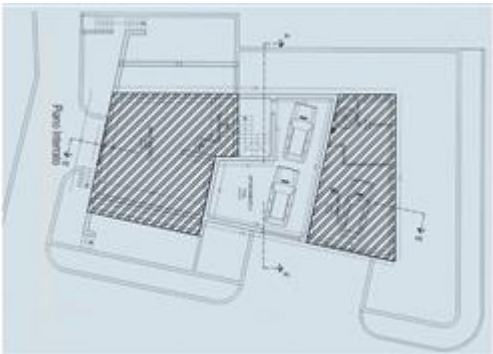
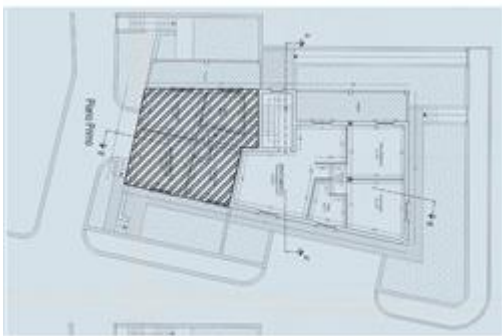
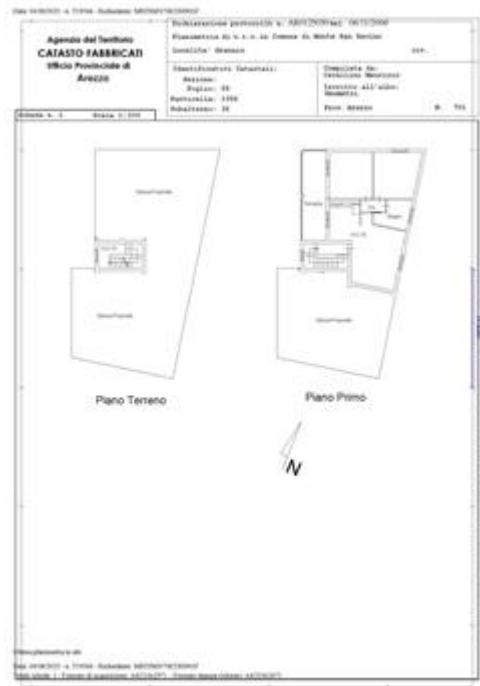
[306,87 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 0000904798 registrata in data 12/06/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

| descrizione  | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|--------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Appartamento | 77,65       | x | 100 %  | = | 77,65       |
| Totale:      | 77,65       |   |        |   | 77,65       |





## ACCESSORI:

**box singolo**, composto da vano garage e cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 1056 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 88,83 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GRANAIO , piano: S1

La superficie di detto accessorio è la sommatoria di tutti gli accessori pertinentenziali ad uso esclusivo dell'appartamento. PIANO SEMINTERRATO Garage/cantina: mq. 36,00 x 50% = Mq. 18,00 Vano scale: mq. 7,75 x 20% = Mq. 1,55 Resede: mq. 12,00 x 10% = Mq. 1,20 PIANO SEMINTERRATO Vano scale: mq. 7,75 x 20% = Mq. 1,55 Resede: mq. 22,00 x 10% = Mq. 2,20 PIANO PRIMO Vano scale: mq. 7,75 x 20% = Mq. 1,55 Loggiato: mq. 15,85 x 35% = Mq. 5,55

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
|                | 31,60        | x | 100 %  | = | 31,60        |
| <b>Totale:</b> | <b>31,60</b> |   |        |   | <b>31,60</b> |

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne i beni in questione, costituiti da un'unità abitativa e del relativo garage pertinenziale, dette porzioni fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di Monte San Savino (Ar) località Granaio via Massimo D'Antona al civico 3, oltre a due piccoli resedi esterni, il primo costituito dal camminamento pedonale di accesso all'unità abitativa ed il secondo

posto adiacente al garage dove è ubicato anche un pozzo; detti beni, risultano essere rappresentati al catasto fabbricati, sempre, del Comune di Monte San Savino in Foglio 59 particella 1059 subalterni 36 e 33, che identificano rispettivamente l'appartamento ed il garage; mentre i due resedi sono ancora identificati al catasto fabbricati, sempre, del Comune di Monte San Savino in Foglio 59 particella 1059 subalterni 37 e 40, che identificano rispettivamente il camminamento ed il resede con pozzo; si riporta che detti beni sono contrassegnati come Beni Comuni Non Censibili alle unità sopra descritte ossia l'appartamento ed il garage, rendendo di fatto detti beni porzioni esclusive. Il bene oggetto della presente stima si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione. Come segnalato al punto 3, sono presenti difformità sia catastali che urbanistiche, dette difformità sono dovute fra ciò che è riportato negli elaborati grafici depositati nei competenti uffici sia dell'Agenzia delle Entrate servizi catastali di Arezzo che presso gli uffici edilizia-urbanistica del Comune di Monte San Savino e lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo eseguito il 14/05/2025. Di seguito, si riportano le difformità rilevate, relativamente all'appartamento si ha una modesta difformità urbanistica, ossia il diverso posizionamento della porta di accesso al bagno w.c., dal previsto posizionamento a fianco della porta di accesso al disimpegno, ma l'installazione di una porta scorrevole di accesso al disimpegno ha portato al diverso posizionamento della porta di accesso al bagno w.c.; relativamente al garage anche qui si rilevano difformità urbanistiche, consistenti nella realizzazione di un locale destinato a bagno w.c. posto in adiacenza, nella parte sinistra, della porta di accesso carrabile, detto vano risulta essere piastrellato e dotato di sanitari a servizio, (lavabo, bidet, w.c.) oltre doccia dotata del relativo box; l'attuale destinazione non è regolarizzabile come locale bagno w.c. sia in funzione dell'altezza interna (ml. 2,20) che è inferiore alla prescritta altezza minima, (ml. 2,40), questo consente l'utilizzo di detto vano esclusivamente come accessorio senza residenza continuativa; ed anche in base alla destinazione d'uso del vano principale, (garage), a cui è a servizio il vano accessorio, (attualmente destinato a bagno w.c.), incompatibile con la destinazione del vano principale; ma che risulta regolarizzabile come vano cantina, per cui occorre eseguire opere edili consistenti nella rimozione dei sanitari a servizio, (w.c., bidet e doccia). Le difformità di cui sopra, si rilevano fra il confronto dello stato dei luoghi attuale e l'elaborato grafico, (tavola 2), allegato alla Concessione Edilizia n. C05/0679/1 del 17/06/2005; dette difformità, sono riconducibili ad una mancata redazione di variante finale, sia per l'appartamento che per il garage, (relativamente alla realizzazione di un vano cantina e non di un locale bagno w.c.), sono regolarizzabili tramite procedimento edilizio denominato CILA Tardiva. Si segnala inoltre che la scheda planimetrica catastale del garage, risulta essere non conforme, allo stato attuale dei luoghi, per la destinazione del vano accessorio al garage che in detto elaborato ha la destinazione di cantina, mentre attualmente il suo attuale utilizzo è come locale bagno w.c., che risulta essere incompatibile con detta destinazione; attualmente non è possibile regolarizzare detta scheda planimetrica perché sono necessarie l'esecuzione di opere di ripristino, come già detto in precedenza, consistenti nello smontaggio degli elementi sanitari a servizio. Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili. La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima. I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, è risultato il metro quadro di superficie lorda commerciale. Relativamente alla scheda planimetria catastale dell'appartamento si riporta che questa risulta essere conforme allo stato dei luoghi attuale. Nella tabella sottostante vengono riportate le dimensioni del bene in questione, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, si segnala che per quanto concerne il locale accessorio cantina, il calcolo delle superfici non è ottenuto dallo sviluppo delle misure rilevate direttamente sul posto ma è stato ottenuto tramite sviluppo delle superfici calcolata da carta; infine si evidenzia che nel calcolo delle superfici è stata considerata la superficie legittima e non la superficie attuale del bene: .

- 100% delle superfici calpestabili;
  - . 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
  - 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- Per il computo delle superfici accessorie devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: .
- 50% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di garage pertinenziali;

- 20% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di scale, sottoscale e sottotetti pertinenziali;
- 35% dei patii, dei porticati e dei loggiati; .
- 10% dei resedi pertinenziali.

#### CONSISTENZA APPARTAMENTO PIANO PRIMO

##### Vano Superficie Netta Calpestabile

- ingresso-soggiorno-cottura mq. 29,75 H. ml. 2,70;
- disimpegno mq. 2,05 H ml. 2,70
- bagno w.c. mq. 5,80 H ml. 2,70
- camera mq. 14,45 H ml. 2,70
- camera mq. 14,35 H ml. 2,70

SUPEFICIE TOTALE NETTA mq. 66,40

SUPERFICIE REALE COMMERCIALE ,mq. 77,15

Alle superfici sopra descritte in apposito schema, si devono aggiungere le superfici accessorie, ridotte in base al coefficiente di ponderazione sopra esposto per cui avremo:

#### PIANO SEMINTERRATO

- Garage/cantina: mq. 36,00 x 50% = Mq. 18,00
- Vano scale: mq. 7,75 x 20% = Mq. 1,55
- Resede: mq. 12,00 x 10% = Mq. 1,20

#### PIANO TERRA

- Vano scale: mq. 7,75 x 20% = Mq. 1,55
- Resede: mq. 22,00 x 10% = Mq. 2,20

#### PIANO PRIMO

- Vano scale: mq. 7,75 x 20% = Mq. 1,55
- Loggiato: mq. 15,85 x 35% = Mq. 5,55

Per cui la superficie reale commerciale dei beni in questione risulta essere pari a:

- Mq. 77,65 + 18,00 + 1,55 + 1,20 + 1,55 + 2,20 + 1,55 + 5,55 = mq. 109,25.

Superficie reale commerciale:

- Superficie unità immobiliare = mq. 109,25

Superficie Convenzionale Vendibile

- Superficie unità abitativa mq. 109,25 x 100% = mq. 109,25

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima: In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard). In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione/conservazione e tutto quanto descritto nei punti precedenti. Veduto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 1.000,00 per metro quadrato. Pertanto a seguito di quanto sopra riportato, il valore del bene immobiliare in questione risulta essere: VALORE DI MERCATO DEL BENE

Destinazione

- Appartamento

Superficie Covenziola Vendibile

- mq. 109,25

Coefficiente Ponderazione

- 1,00

Superficie Commerciale

- mq. 109,25

Valore Unitario

- Euro 1.000,00

Valore Commerciale Appartamento

- Euro 109.250,00

Inoltre devono essere applicate delle correzioni al valore così determinato, in funzione allo stato del bene ed particolare le correzioni di stima riguardano:

- I costi per la regolarizzazione urbanistica,

Opere edilizi propedeutiche per la regolarizzazione urbanistica,

-Sanzioni Pecuniarie, Diritti Comunali e spese tecniche; quantificati in Euro 4.080,00 così suddivisi

- Opere edili di ripristino per recupero modifiche improprie €. 1.000,00

- diritti comunali e sanzioni €. 1.080,00

- Spese tecniche €. 2.000,00

Totale Euro 4.080,00

- I costi per le verifiche, adeguamenti e certificazioni degli impianti a servizio del bene; quantificati in:

- oneri adeguamento impianto elettrico €. 1.000,00

- oneri adeguamento impianto idrico-termico €. 1.000,00

- oneri adeguamento impianto gas €. 1.000,00

Totale Euro 3.000,00

Detti costi dovranno essere detratti al valore di mercato del bene; pertanto avremo:

- Euro 109.250,00-4.080,00-3.000,00= Euro 102.170,00 Valore di Mercato del Lotto

Il valore di mercato del lotto in questione, stimato, dovrà subire un'ulteriore riduzione, in forza dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Si stabilisce che questa, incida, riducendo il valore di mercato del lotto in questione del 15%; pertanto avremo:

Euro 102.170,00 x 85% = Euro 86.844,50

Per cui il valore del lotto ridotto in forza dell'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto sarà pari ad EURO 87.000,00.

L'immobile staggito è un'unità abitativa e il relativo garage pertinenziale, oltre a due piccoli resedi esterni, il primo costituito dal camminamento pedonale di accesso all'unità abitativa ed il secondo posto adiacente al garage dove è ubicato anche un pozzo, (si segnala che detti beni sono contrassegnati come Beni Comuni Non Censibili alle unità sopra descritte ossia l'appartamento ed il garage, rendendo di fatto detti beni porzioni esclusive); detti beni per la loro conformazione non possono essere divisibili, senza creare pregiudizio sia alla funzionalità delle porzioni che al valore dei beni; pertanto il valore così ottenuto, è relativo all'intera proprietà, il valore del lotto unico ridotto in forza dell'assenza della garanzia per vizi del lotto sarà pari ad EURO 87.000,00 (diconsi Euro Ottantasettemila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |          |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 77,65 | x | 1.000,00 | = | <b>77.650,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 31,60 | x | 1.000,00 | = | <b>31.600,00</b> |

109.250,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 109.250,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 109.250,00**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## 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 | 77,65       | 31,60           | 109.250,00          | 109.250,00          |
|    |              |             |                 | <b>109.250,00 €</b> | <b>109.250,00 €</b> |

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione                                                 | importo           |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Costi per la verifica adeguamento e certificazione impianti | -3.000,00         |
|                                                             | <b>3.000,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.080,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 102.170,00**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: €. 15.325,50

|                                                                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:                                                                    | €. 0,00             |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                 | €. 623,00           |
| Arrotondamento del valore finale:                                                                                                 | €. -778,50          |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 87.000,00</b> |

data 05/12/2025

il tecnico incaricato  
Simone Moretti