



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dr. Federico PANI



CUSTODE:

I.V.G. AREZZO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/11/2025

creata con Tribù Office 6



 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

MARIO SAIA

CF:SAIMRA73A31Z133G

con studio in AREZZO (AR) VIA MASACCIO

telefono: 0575900081

fax: 0575900081

email: mariogeometrasaia@gmail.com



tecnico incaricato: MARIO SAIA

Pagina 1 di 16





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a AREZZO LARGO DUE GIUGNO 30, della superficie commerciale di **94,16** mq per la quota di:

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

Trattasi di immobile residenziale sito nel Comune di Arezzo (AR) con una superficie commerciale di 94,158 mq per la quota 1/2 di proprietà del sig. *** DATO OSCURATO *** e per la quota 1/2 di proprietà della sig.ra *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è posto: al piano Terzo per l'appartamento e al piano interrato per la cantina e il posto auto (SUB. 41), con accesso al posto auto anche da disimpegno delle cantine lato scala di accesso.

L'altezza interna è 290 cm per l'appartamento e 250 cm per la cantina e il posto auto.

L'accesso all'appartamento sub. 32 catastalmente, categoria A/2, può avvenire da ingresso principale del palazzo oppure attraverso il sub. 41 autorimessa.

Il solaio dell'appartamento è in latero-cemento intonaco e tinteggiato, mentre la pavimentazione è in graniglia di cemento e i rivestimenti (bagno e cucina) in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione e il rivestimento del bagno sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera .

L'intero edificio si sviluppa su 7 piani di cui uno interrato.

Per gli impianti (elettrico ed idraulico), ad oggi, non sono presenti i certificati di conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 58, scala 1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 497 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: VIA DUE GIUGNO n.30 INTERNO 58, piano: 3
- foglio 125 particella 497 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana A, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2020.



A.1 cantina, identificato con il numero sub. 32 dell'appartamento.





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.023,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/11/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

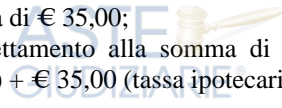
*** DATO OSCURATO *** Come da Relazione del primo accesso del custode giudiziario si riporta quanto segue: Il compendio, dotato degli impianti ordinari, è apparso versare in condizioni di conservazione e manutenzione mediocri ed è occupato, in difetto di titolo veruno, dal terzo *** DATO OSCURATO *** , con conseguente insussistenza dei presupposti per il riconoscimento del cosiddetto statuto di protezione di cui all'art. 560 c.p.c.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità gravanti sulle unità immobiliari in oggetto rientrano tra quelle che andranno incontro alla cancellazione, nel momento in cui avverrà la vendita dei beni, affrancandoli così da ogni gravame riportato nei pubblici registri. Sulla base dei parametri dell'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, la quantificazione dell'ammontare occorrente per tale operazione si può stimare, in via piuttosto precisa, come segue:

- La cancellazione dell'ipoteca volontaria sconta l'imposta di € 35,00;
- L'affrancazione del pignoramento comporta l'assoggettamento alla somma di € 200,00 somma minima (imposta ipotecaria) + € 59,00 (imposta di bollo) + € 35,00 (tassa ipotecaria).



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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/02/2008 a firma di notaio FABIO MILLONI ai nn. 97848/25629 di repertorio, registrata il 07/03/2008 a AREZZO ai nn. 749/4813, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA.





Importo ipoteca: 300000.
 Importo capitale: 200000.
 Durata ipoteca: 30



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 29/12/2023 a TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 17353/22548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE



4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



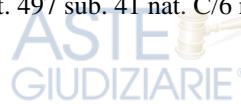
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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:	€. 11.946,51



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile di cui trattasi pervenne ai signori *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Fabio Milloni di Arezzo in data 08 febbraio 2008 numero 97847/25628 di repertorio, trascritto ad Arezzo il 07 marzo 2008 ai numeri 3210/4812, con il quale acquistavano dai signori *** DATO OSCURATO *** il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di AREZZO (AR) censiti al NCEU sez. urb. A fg. 125 part. 497 sub. 32 nat. A/2 vani 5.5 piano 3 e NCEU sez. urb. A fg. 125 part. 497 sub. 41 nat. C/6 mq. 13 piano S1, Largo Due Giugno 30.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **582/71**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, agibilità del 10/05/1972 con il n. 5051 di protocollo

AGIBILITA' N. **5051**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 22/02/1972, rilasciata il 10/05/1972

ART. 26 L. 47/85 N. **2973/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE, presentata il 12/12/1990 con il n. 2973 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. **3100/2020**, intestata a *** DATO





OSCURATO *** , per lavori di SUPERBONUS, presentata il 18/12/2020 con il n. 3100 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo in vigore dal 15/04/2022 vigente l'immobile ricade in zona Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

Art. 32 Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

Art. 32 Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche
- nuova costruzione
- installazione di manufatti
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi pertinenziali
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

2. Il Piano si attua mediante modalità diretta con le limitazioni e prescrizioni di cui ai successivi commi per gli interventi di:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. Per le addizioni volumetriche non costituenti SE il miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche dovrà essere effettuato contestualmente all'intervento edilizio (manutenzione straordinaria / ristrutturazione ecc.) comportante il successivo passaggio delle superfici accessorie a SE”;
- installazione di manufatti
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi pertinenziali
- interventi di sostituzione edilizia





- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di tutta la parete divisoria tra l'ingresso e il vano soggiorno con variazione dei rapporti aero illuminanti (normativa di riferimento: Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante CILA per attività di edilizia libera L.R. 65/2014

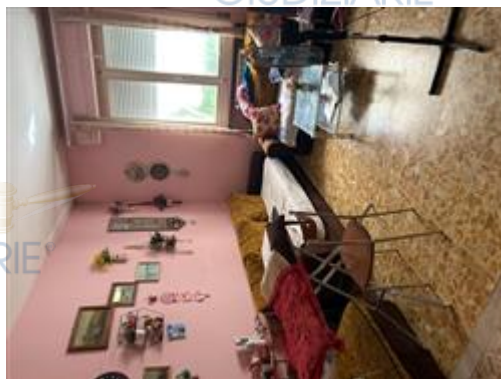
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

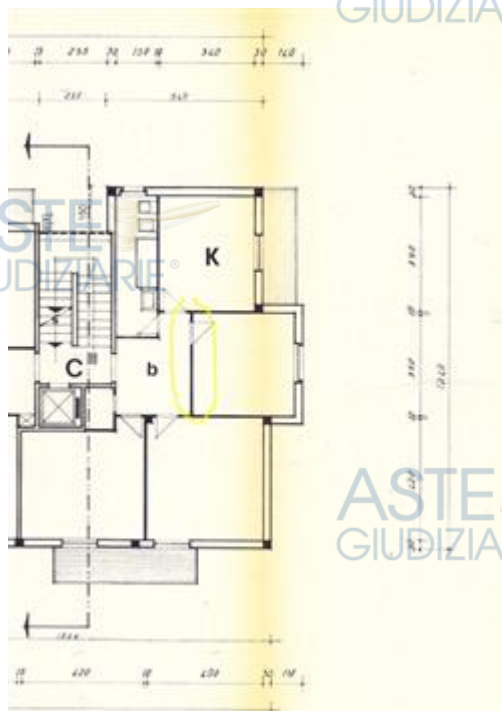
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche : €1.000,00
- spese di istruttoria: €53,00
- realizzazione di parete divisoria in cartongesso con porta in legno tamburato: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Realizzazione di parete divisoria con pratica di CILA come da pratica edilizia 2973/1990





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di parte divisoria tra l'ingresso e il vano soggiorno (normativa di riferimento: circolare n.2/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione di parete divisoria

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

Non necessita di aggiornamento catastale in quanto la parete divisoria è già presente in planimetria (Agenzia del Territorio)





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA IL CERTIFICATO DI CONFORMITA' (normativa di riferimento: DM 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: D.I.R.I.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche PER DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA IL CERTIFICATO DI CONFORMITA' IMPIANTISTICO (normativa di riferimento: DM 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: D.I.R.I.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30



Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: DM 37/2008)
L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN AREZZO LARGO DUE GIUGNO 30

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AREZZO LARGO DUE GIUGNO 30, della superficie commerciale di **94,16** mq per la quota di:

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

Trattasi di immobile residenziale sito nel Comune di Arezzo (AR) con una superficie commerciale di 94,158 mq per la quota 1/2 di proprietà del sig. *** DATO OSCURATO *** e per la quota 1/2 di proprietà della sig.ra *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è posto: al piano Terzo per l'appartamento e al piano interrato per la cantina e il posto auto (SUB. 41), con accesso al posto auto anche da disimpegno delle cantine lato scala di accesso.

L'altezza interna è 290 cm per l'appartamento e 250 cm per la cantina e il posto auto.

L'accesso all'appartamento sub. 32 catastalmente, categoria A/2, può avvenire da ingresso principale del palazzo oppure attraverso il sub. 41 autorimessa.

Il solaio dell'appartamento è in latero-cemento intonaco e tinteggiato, mentre la pavimentazione è in graniglia di cemento e i rivestimenti (bagno e cucina) in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione e il rivestimento del bagno sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera .

L'intero edificio si sviluppa su 7 piani di cui uno interrato.

Per gli impianti (elettrico ed idraulico), ad oggi, non sono presenti i certificati di conformità.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 58, scala 1, ha un'altezza interna





di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 497 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: VIA DUE GIUGNO n.30 INTERNO 58, piano: 3
- foglio 125 particella 497 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana A, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2020.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

scarso

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di immobile residenziale sito nel Comune di Arezzo (AR) con una superficie commerciale di 94,158 mq per la quota 1/1 di proprietà dei sigg. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è posto al piano Terzo per l'appartamento e al piano interrato per la cantina e il posto auto (SUB. 41), con accesso al posto auto anche da disimpegno delle cantine lato scala di accesso.

L'altezza interna è 290 cm per l'appartamento e 250 cm per la cantina e il posto auto.

L'accesso all'appartamento sub. 32 catastalmente, categoria A/2, può avvenire da ingresso principale del palazzo oppure attraverso il sub. 41 autorimessa.

Il solaio dell'appartamento è in latero-cemento intonaco e tinteggiato, mentre la pavimentazione è in graniglia di cemento e i rivestimenti (bagno e cucina) in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione e il rivestimento del bagno sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera.

L'intero edificio si sviluppa su n.7 piani di cui uno interrato.

Per gli impianti (elettrico ed idraulico), ad oggi, non sono presenti i certificati di conformità.

L'impianto termidraulico è termocentralizzato con termisifoni in alluminio.

L'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione come da FASCICOLO FOTOGRAFICO (ALLEGATO 3).



Per l'autorimessa condominiale è presente il certificato di prevenzione (CPI) e il rinnovo del CPI è in corso di validità (ALLEGATO 5).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno

infissi interni: realizzati in legno e vetro

pareti esterne: con coibentazione in pannelli termo-assorbenti

protezioni infissi esterni: tende

portone di ingresso: blindato



CLASSE ENERGETICA:



[92 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000958944 registrata in data 12/11/2025



tecnico incaricato: MARIO SAIA

Pagina 12 di 16



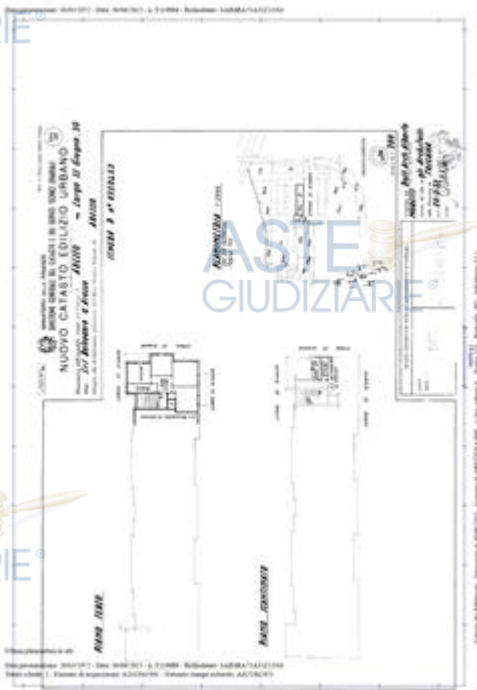


CONSISTENZA:

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
appartamento	84,32	x	100 %	=	84,32
terrazze	10,68	x	35 %	=	3,74
cantina	8,00	x	20 %	=	1,60
posto auto in autorimessa condominiale	10,00	x	45 %	=	4,50
Totale:	113,00				94,16



ACCESSORI:

cantina, identificato con il numero sub. 32 dell'appartamento.



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione di beni simili od assimilabili posti in zona e soggetti allo stesso segmento di mercato. Per l'individuazione di beni simili o assimilabili di valore noto è stata condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari una ricerca delle compravendite di immobili simili conclusesi nei diciotto mesi precedenti nel Comune di Arezzo, che risulta essere interamente compreso nel foglio catastale di detto Comune; la ricerca ha fornito pochi risultati, segno di un basso numero di scambi commerciali per beni di tale natura. La mancanza di tali atti non ha permesso di svolgere la stima con il metodo MCA (market comparison approach). Sono state contattate agenzie immobiliari operanti nella zona, al fine di raccogliere ulteriori informazioni sul livello degli scambi, sui prezzi medi di vendita e sugli altri aspetti rilevanti per la stima; è stata inoltre valutata una recente aggiudicazione in asta di un immobile nelle immediate vicinanze dell'oggetto della procedura. Al valore del compendio immobiliare pignorato così determinato, verranno detratti i costi relativi alla regolarizzazione edilizia urbanistica e verifica di rispondenza impiantistica; inoltre, considerata l'assenza di garanzia per vizi verrà applicata una riduzione forfettaria del 15%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Arezzo - AR, agenzie: del loco, osservatori del mercato immobiliare OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate - 1 semestre 2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,16	x	1.100,00	=	103.576,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------





Valore superficie accessori:

0,00

x

1.100,00

=

0,00

103.576,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 103.576,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):****€. 103.576,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione di beni simili od assimilabili posti in zona e soggetti allo stesso segmento di mercato. Per l'individuazione di beni simili o assimilabili di valore noto è stata condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari una ricerca delle compravendite di immobili simili conclusesi nei diciotto mesi precedenti nel Comune di Arezzo, che risulta essere interamente compreso nel foglio catastale di detto Comune; la ricerca ha fornito pochi risultati, segno di un basso numero di scambi commerciali per beni di tale natura. La mancanza di tali atti non ha permesso di svolgere la stima con il metodo MCA (market comparison approach). Sono state contattate agenzie immobiliari operanti nella zona, al fine di raccogliere ulteriori informazioni sul livello degli scambi, sui prezzi medi di vendita e sugli altri aspetti rilevanti per la stima; è stata inoltre valutata una recente aggiudicazione in asta di un immobile nelle immediate vicinanze dell'oggetto della procedura. Al valore del compendio immobiliare pignorato così determinato, verranno detratti i costi relativi alla regolarizzazione edilizia urbanistica e verifica di rispondenza impiantistica; inoltre, considerata l'assenza di garanzia per vizi verrà applicata una riduzione forfettaria del 15%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Arezzo - AR, agenzie: del loco, osservatori del mercato immobiliare OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate - 1 semestre 2025.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Arezzo, agenzie: del loco, osservatori del mercato immobiliare OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate - 1 semestre 2025

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:

tecnico incaricato: MARIO SAIA

Pagina 15 di 16



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,16	0,00	103.576,00	103.576,00
				103.576,00 €	103.576,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.553,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.023,00**

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: **€. 14.853,45**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 11.946,51**

Arrotondamento del valore finale: **€. 894,04**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.000,00**

data 30/11/2025

il tecnico incaricato
MARIO SAIA

