

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott. Federico Pani

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

xxx DATO OSCURATO xxx

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/10/2025

creata con Tribù Office 6

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTALEGALE.NET

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

**Orietta Menci**

CF:MNCRTT66B52A390E

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

telefono: 3358378896

email: arch.oriettamenci@inwind.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Orietta Menci

Pagina 1 di 15

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**APPARTAMENTO** in TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA VITTORIO VENETO 14, della superficie commerciale di **74,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3,35 ml.  
Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 33 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana Unica, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n.14, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/12/2005 Notaio Auricchio Daniela Sede Scandicci (FI) Rep.36108/4014 Trascritto il 14/12/2005 ai nn.23348/14982
- foglio 41 particella 33 sub. 10 (catasto fabbricati), partita BCNC, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2002.

Confini : Via Vittorio Veneto, parti Comuni, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>74,90 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 110.980,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 93.360,94</b>         |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>08/10/2025</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo ANNUALE, stipulato il 09/10/2018, con scadenza il 08/10/2019, registrato il 16/10/2028 a Montevarchi ai nn. 1080 Serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di GRATUITO.

Il contratto si intende tacitamente rinnovato di anno in anno salvo revoca di una delle parti.

( ALL. 1 contratto di comodato )

Dal momento che il contratto in essere, è un contratto di comodato ad uso gratuito, occorre determinare il giusto canone di locazione per poter quantificare l'indennità di occupazione.

Al fine di determinare il giusto canone di locazione, occorre valutare il canone che l'immobile avrebbe generato se fosse stato regolarmente affittato, pertanto non essendo stato possibile reperire precedenti contratti di affitto, la sottoscritta ha operato mediante una ricerca nel mercato delle locazioni, integrandola con quanto indicato dalla Agenzia delle Entrate in riferimento ad immobili paragonabili a quello in oggetto per ubicazione e stato di manutenzione.

Superficie Convenzionale della unità abitativa Mq. 74,90

I valori riportati nelle Tabelle Omi indicano un prezzo di locazione compreso tra 4 e 6 €/mq mensili

Pertanto si ottiene la seguente equazione:  $mq.74,90 \times 6 \text{ €/mq} = 449,40 \text{ € mensili}$  arrotondando si ottiene il giusto canone pari ad 450 € mensili.

La indennità si calcola in ragione della metà del giusto prezzo di locazione quindi pari a 225 €/mensili

Il debitore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risulta attualmente proprietario dell'immobile per la quota dell'intero.

Se pur richiesto come da disposizioni del giudice, *non è stato rilasciato dall'anagrafe il certificato di stato di famiglia nè estratto di matrimonio* in quanto come da risposta della Responsabile dell'Ufficio: " *pur troppo sono stata in grado di produrre solo il certificato di residenza storico. che le invio in allegato. Per quanto riguarda lo stato civile il soggetto, essendo \*\*\* DATO OSCURATO, risulta "non classificabile", mentre per quanto riguarda il certificato di stato di famiglia storico, non risulta alcun dato.* "

Dal *certificato di residenza storico* risulta che il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è stato *cancellato dall'APR*, in data 08/01/2024 *per IRREPERIBILITA' ( ALL.2 certificato residenza).*

*Non si conosce l'attuale residenza dell'esecutato.*

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Per quanto attiene ai costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli accese, si può, in via preventiva, stimare un costo complessivo presunto pari ad € 972,06 per la cancellazione di tutte le formalità accese.

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

pignoramento, poiché per la cancellazione della Iscrizione NN.17757/2412, l'imposta ipotecaria pari allo 0,5% dovrà essere calcolata sul minor valore tra il valore della iscrizione ipotecaria ed il prezzo di aggiudicazione.

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

( *ALL.3 Note di Iscrizione e Trascrizione* )

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/12/2005 a firma di Notaio Auricchio Daniela ai nn. 36109/4015 di repertorio, iscritta il 14/12/2005 a Arezzo ai nn. 23349/4922, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: ~~xxx~~ **DATO OSCURATO** ~~xxx~~

Importo capitale: ~~xxx~~ **DATO OSCURATO** ~~xxx~~

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Comune di Terranuova Bracciolini (AR) Fg.41 P.lla 33 Sub.13

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/11/2017 a firma di AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 999/717 di repertorio, iscritta il 15/11/2017 a AREZZO ai nn. 17757/2412, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: ~~xxx~~ **DATO OSCURATO** ~~xxx~~

Importo capitale: ~~xxx~~ **DATO OSCURATO** ~~xxx~~

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Comune di Terranuova Bracciolini (AR) Fg.41 P.lla 33 Sub.13

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/05/2024 a firma di TRINUBUNALE DI AREZZO ai nn. 1493 di repertorio, trascritta il 12/06/2024 a AREZZO ai nn. 10309/8085, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO ESECUTIVO .

La formalità è riferita solamente a Immobile in Comune di Terranuova Bracciolini (AR) Fg.41 P.lla 33 Sub.13

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Ulteriori avvertenze:

Non esistono vincoli di natura condominiale per quanto è stato possibile accertare, in quanto non è riportata nel palazzo alcuna targa o nominativo di gestore del Condominio, inoltre da informazioni assunte dall'occupante egli ha verbalmente dichiarato che non c'è un amministratore costituito ma solo una persona residente nel condominio, che si occupa di volta in volta delle eventuali problematiche, della gestione delle piccole spese, pulizie, cambio della corrente delle scale ecc..La stessa persona, da me interpellata, ha confermato quanto dichiarato dall'occupante.

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

Non esistono atti di asservimento urbanistici.

L'immobile non risulta soggetto a vincoli di natura storico-artistica, né è ubicato in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.1497/1939 e D.Lgs.42/2004; non è soggetto ad altri vincoli sovraordinati.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si evidenzia, la non esatta rispondenza tra il nominativo del soggetto debitore riportato nell'atto di pignoramento: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed il nominativo riportato sia nell'atto di compravendita, nell'atto di mutuo e nella attuale intestazione al Catasto: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. Questo perchè come risulta da quanto attestato rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Terranuova il soggetto ha cambiato più volte le sue generalità.

(ALL.4 Contratto Acquisto e certificato anagrafico)

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto compravendita (dal 05/12/2005), con atto stipulato il 05/12/2005 a firma di Dott.ssa Auricchio Daniela ai nn. Rep.36108/4014 di repertorio, trascritto il 14/12/2005 a Arezzo ai nn. 23348/14982

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita Notaio Giuseppe Notaro (dal 11/04/2003 fino al 22/03/2004), con atto stipulato il 11/04/2003 a firma di Dott. Notaro Giuseppe ai nn. Rep.164062/18449 di repertorio, trascritto il 14/04/2003 a Arezzo ai nn. 5190

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni, in forza di Atto di Compravendita Notaio Pisapia Roberto (dal 22/03/2004 fino al 05/12/2005), con atto stipulato il 22/03/2003 a firma di Dott.Pisapia Roberto Notaio ai nn. Rep.38927 di repertorio, trascritto il 24/03/2004 a Arezzo ai nn. 6085/3826

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **Pratica n.154 Prot. 16396 del 02/09/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione Straordinaria, presentata il 02/09/2002 con il n. Prot. 16396 di protocollo

Variante ai sensi art.39 L.R. 52/1999 N. **Prot. 3455/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante finale alla DIA del 02/09/2002 PROT.N. 016396, presentata il 17/02/2003 con il n. PROT.3455 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Approvato con D.C.C.n.26 del 09/04/2014 aggiornato con D..C.C. n.16 del 03/04/2023, l'immobile ricade in zona ZONA A MATRICE STORICA di TIPO "A". Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.16 delle NTA del Regolamento Urbanistico

Interventi ammessi : Ristrutturazione R1 - Scheda S 007

Gli edifici, presenti all'interno delle sottozone a matrice storica sono individuati rispetto alle diverse categorie di intervento con differenti colorazioni negli elaborati cartografici di cui agli elaborati della "Disciplina dei centri Storici".

Destinazioni

In queste zone è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale e relative pertinenze. Sono inoltre consentite destinazioni compatibili quali:

- attività artigianali con superficie massima di 100 m<sup>2</sup>, con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- attività ricettive e di ristoro;
- commercio al dettaglio;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;
- E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

Interventi ammessi

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.
- Ristrutturazione edilizia così come limitatamente individuata ai seguenti punti R1, R2 e R3.

Limitatamente agli interventi che non comportino mutamento della destinazione d'uso sono ammesse deroghe igienico-sanitarie purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche della funzione residenziale, nei limiti dei seguenti parametri:

- altezza interna media 2.50m
- rapporto aeroilluminante 1/14

Per valori diversi da quelli sopra stabiliti e per ulteriori deroghe diverse da quanto sopra, dovrà essere acquisito parere di competenza AUSL.

L'immobile non risulta soggetto a vincoli di natura storico-artistica, né è ubicato in in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi della L.1497/1939 e D.Lgs.42/2004.

Non è soggetto ad altri vincoli sovraordinati di varia natura.

*(ALL.5 Estratti strumenti urbanistici)***8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Gli impianti sono funzionanti e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato stesso e successivamente revisionati in occasione dei lavori avvenuti nel 2002 e pertanto sono conformi all'epoca della loro realizzazione.

Non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità, non risultante agli atti del Comune.

*(ALL.6 Ultimo Stato Autorizzato e Stato Rilevato )**(ALL.7 Planimetria catastale agli atti , Elaborato planimetrico, Elenco Subalterni e Visure Catastali)***NOTA IMPORTANTE:**

Si fa presente che nell'atto di pignoramento **non sono stati specificamente indicati gli estremi catastali del BCNC: Foglio 41 P.la 33 Sub.10 BCNC** (Loggia al piano terzo) , anche se di fatto generalmente il BCNC segue l'unità immobiliare, non essendo citato nell'atto di pignoramento, la sua sorte dipende da come è trattato nell'atto di compravendita o nella variazione catastale: se la compravendita riguarda solo la unità immobiliare, senza le parti comuni, il BCNC non rientra nell'atto di pignoramento. A tale proposito , nel caso in esame, si evidenzia che il Sub.10 (BCNC) è comunque riportato anche nella planimetria catastale dell'unità pignorata e la stessa è allegata all'atto, pertanto è evidente che lo stesso segue i passaggi di proprietà dell'unità abitativa oggetto di pignoramento.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per la verifica della conformità urbanistica, la sottoscritta ha presentato istanza di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia del Comune di Terranuova per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistico-edilizia relativa alle pratiche edilizie inerenti il fabbricato e relativo certificato di abitabilità. A seguito della consultazione delle sopra elencate pratiche e di quanto verificato durante il sopralluogo, ho potuto riscontrare delle difformità tra le misure rilevate e quelle riportate nell'ultimo elaborato allegato al titolo edilizio. Si evidenzia che le differenze rilevate riguardano alcune misure interne (circa + 15 cm nella larghezza e + 13 cm nella profondità complessive dell'unità abitativa). Tale difformità riscontrata potrebbe comunque essere imputabile ad un errore di rilievo o ad un errore grafico scaturito da misure riprese da precedenti atti, poiché di fatto non può esserci stato alcun incremento né di superficie utile né di volumetria dal momento che le murature perimetrali del fabbricato non sono mai state variate. Per regolarizzare tale difformità, sentito il tecnico comunale, si ritiene necessario presentare una Sanatoria o CILA Tardiya senza pagamento di oneri ma solo diritti di segreteria.

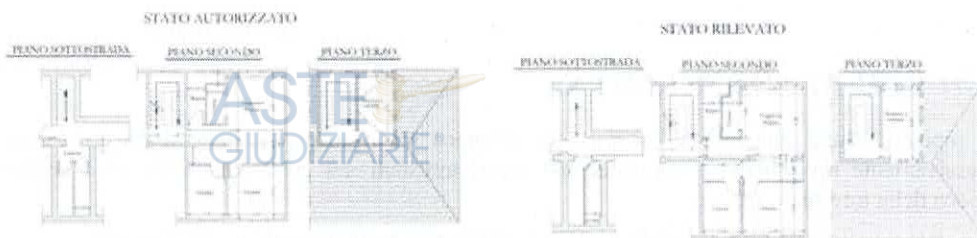
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito stato effettivo delle opere

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia : € 800,00
- Diritti segreteria : € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata acquisita la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, poiché essa risulta indispensabile ad una corretta identificazione del bene ed in quanto facilita le operazioni di verifica tra lo storico depositato e lo stato attuale e per riscontrare le eventuali modifiche apportate. Dalla verifica effettuata si sono riscontrate delle lievi difformità nella distribuzione interna in particolare nella cantina, poiché risulta uno spostamento della porta di accesso. Va precisato comunque che ciò non incide nella consistenza dell'unità immobiliare e pertanto nella rendita della stessa, si può quindi ritenere non rilevante ai fini della stima. Per avere, comunque, la esatta corrispondenza con lo stato di fatto occorrerà aggiornare la posizione catastale mediante procedura DOCFA per elaborazione e presentazione di nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi, ma potrà essere fatta una volta regolarizzate le opere anche dal punto di vista edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di nuova Planimetria con procedura Docfa da presentare una volta regolarizzate anche le lievi difformità edilizie

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa : € 450,00
- diritti catastali: € 70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA VITTORIO VENETO 14

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO** in TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA VITTORIO VENETO 14, della superficie commerciale di **74,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3,35 ml.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 33 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana Unica, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n.14, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 05/12/2005 Notaio Auricchio Daniela Sede Scandicci (FI) Rep.36108/4014 Trascritto il 14/12/2005 ai nn.23348/14982
- foglio 41 particella 33 sub. 10 (catasto fabbricati), partita BCNC, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2002.

tecnico incaricato: Orietta Menci

Pagina 9 di 15

Confini : Via Vittorio Veneto, parti Comuni, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

più di sopra della media

nella media

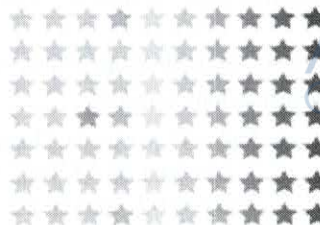
nella media

buono

nella media

nella media

più di sopra della media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un unità immobiliare facente parte di una palazzina con tipologia in linea, a carattere esclusivamente residenziale costruita negli anni 1940- 1945, che comprende altre quattro unità abitative. L'edificio si trova lungo Via Vittorio Veneto nella zona centrale del Comune di Terranuova Bracciolini. Non è stato ritrovato presso l'archivio comunale il titolo autorizzativo originario che si riferisce alla realizzazione di tale edificio.

tecnico incaricato: Orietta Menci

Pagina 10 di 15

L'unità Immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento di civile abitazione a cui si accede da ingresso comune posto su Via Vittorio Veneto al n.c. 14 e dalla scala comune si raggiunge all'appartamento in questione che è posto al piano secondo e si sviluppa in unico livello. E' composto da : ingresso-corridoio, angolo cottura, pranzo-soggiorno, bagno , disimpegno e due camere. Altezza interna netta ml 3,35 in alcuni vani della zona giorno (in parte controsoffittati) e ml.3,25 nella zona notte con solai in legno con correnti e mezzane.

Al piano seminterrato, si trova una piccola cantina che costituisce accessorio esclusivo della abitazione, di circa mq. 7,50 ed altezza interna di ml.1,80.

Al piano terzo si trova una loggia coperta identificata con il sub.10 che è un BCNC, quindi viene utilizzata in comune con le altre unità abitative.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, è di vecchia costruzione ed è stato realizzato in muratura portante con solai in latero cemento e legno, copertura con tetto a padiglione e manto in tegole di laterizio.

Le facciate risultano finite con intonaco civile e tinteggiatura color pastello, gli infissi interni ed esterni sono in legno con persiane. Il portone d'ingresso è anch'esso in legno

La specifica unità abitativa, oggetto di pignoramento, invece è stata oggetto di lavori di ristrutturazione nell'anno 2002.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di monocottura e nel bagno sia il pavimento che il rivestimento sono realizzati con piastrelle di ceramica colorata.

L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale ed elementi radianti in alluminio, la stessa caldaia viene utilizzata anche per riscaldare l'acqua calda sanitaria

Esistono e sono funzionanti gli allacciamenti alle utenze elettrica, rete idrica, rete fognaria con fossa biologica.

Esistono e sono funzionanti gli impianti : distribuzione della corrente elettrica, impianto citofonico, telefonico, impianto di riscaldamento e idro-termo sanitario

#### Stato di manutenzione e/o conservazione

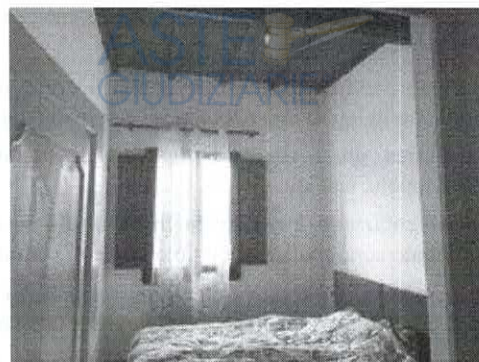
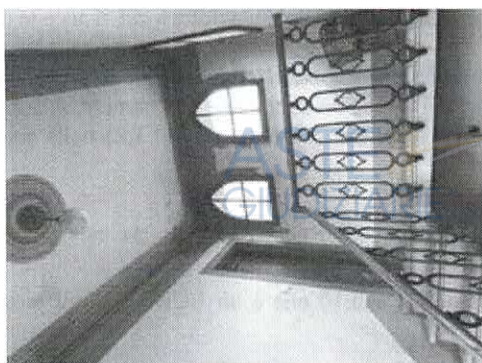
Lo stato di conservazione dell'edificio risulta buono, non si evidenziano particolari danni alle strutture né alle tamponature.

Le facciate non presentano particolari segni di degrado dovute agli agenti atmosferici né lesioni; anche la parti a comune sono in buono stato di manutenzione.

Internamente l'unità abitativa è ugualmente in buono stato di manutenzione: lo stato di manutenzione complessivo è quindi molto buono

Gli impianti sono funzionanti e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato stesso e successivamente revisionati in occasione dei lavori, pertanto sono conformi all'epoca della loro realizzazione.

*( ALL.8 Doc.fotografica dell'immobile e interna alla unità abitativa)*



CLASSE ENERGETICA:

F

[232,89 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000938200 registrata in data 23/09/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

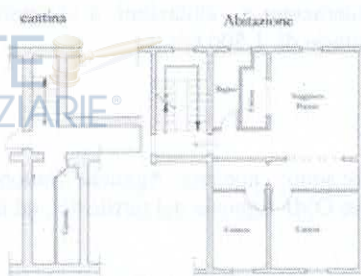
| descrizione                  | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| vani abitativi               | 73,00       | x | 100 %  | = | 73,00       |
| cantina accessorio indiretto | 7,60        | x | 25 %   | = | 1,90        |

tecnico incaricato: Orietta Mencì  
Pagina 12 di 15

Totale:

80,60

74,90

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONE:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte, confrontando il mercato immobiliare con le quotazioni OMI, la sottoscritta CTU, in base alle proprie considerazioni e valutazioni, vista la ubicazione del fabbricato, in zona centrale e vicino ai servizi, visto il grado di finitura e manutenzione interna della unità abitativa, ritiene equo attribuire per il bene in oggetto un prezzo unitario di 1.500 €/mq

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 74,90 x 1.500,00 = 112.350,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 112.350,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 112.350,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

Sono stati esclusi altri criteri come quello basato sul calcolo del costo di costruzione o sulla capitalizzazione del reddito perchè non fornirebbero un dato attendibile rispetto alla effettiva possibilità di realizzo nel libero mercato, tenendo conto anche del generale andamento del mercato immobiliare attualmente inflazionato dal periodo economico-politico.

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

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte, confrontando il mercato immobiliare con le quotazioni OMI (Agenzia Entrate), si è potuto riscontrare un valore che oscilla tra 1.250 €/mq e 1.500 €/mq riferiti ad un immobile di tipo civile in condizioni ordinarie. Pertanto la sottoscritta CTU ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni, a carattere discrezionale, attribuire per il bene in oggetto un prezzo equo unitario di 1.500 €/mq

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Immobiliare di Terranuova Bracciolini, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del territorio , ed inoltre: Tecnici del luogo

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | appartamento | 74,90       | 0,00            | 112.350,00          | 112.350,00          |
|    |              |             |                 | <b>112.350,00 €</b> | <b>112.350,00 €</b> |

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di unica unità abitativa, con la cantina accessoria al piano seminterrato, la procedura di vendita forzata dovrà avvenire in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 1.370,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 110.980,00**

#### 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:

**€. 16.647,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 972,06**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello

**€. 93.360,94**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 08/10/2025



il tecnico incaricato  
Orietta Menci



tecnico incaricato: Orietta Menci  
Pagina 15 di 15

