



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Elisabetta Rodinò di Miglione



CUSTODE:

Dott. Matteo Cipolli



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Fabozzi

CF:FBZGPP65A25F839P

con studio in AREZZO (AR) via Tiziano 12

telefono: 057526991

email: fabozzigiuseppe070@gmail.com

PEC: giuseppe.fabozzi@pec.ordingar.it



tecnico incaricato: Giuseppe Fabozzi

Pagina 1 di 19





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** appartamento a CASTIGLION FIORENTINO Località Manciano per la quota di:
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
 - 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
 - 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Dati catastali

Comune di Castiglion Fiorentino

Catasto fabbricati

Abitazione: Foglio 41 p.la 93 sub. 5 località Manciano Piano 1 cat. A/4 classe 4 consistenza vani 6 superficie catastale mq. 111 escluse arre scoperte mq. 100 rendita € 371,85 intestati *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** a Napoli avente *** DATO OSCURATO *** per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, *** DATO OSCURATO *** nata a Napoli il *** DATO OSCURATO *** avente CF *** DATO OSCURATO *** per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** nato l' *** DATO OSCURATO *** a Napoli avente *** DATO OSCURATO *** per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2.

Area Urbana: Foglio 41 p.la 93 sub. 7 località Manciano consistenza 92 mq. intestati *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** a Napoli avente *** DATO OSCURATO *** per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, *** DATO OSCURATO *** nata a Napoli il *** DATO OSCURATO *** avente *** DATO OSCURATO *** per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** nato l' *** DATO OSCURATO *** a Napoli avente *** DATO OSCURATO *** per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2.

Catasto terreni

Terreno: Foglio 41 p.la 316 località Manciano seminativo arboreo di classe 3, di 0 ettari 20 centiare, RD 0,07, RA 0,04 intestati *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** a Napoli avente *** DATO OSCURATO *** per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, *** DATO OSCURATO *** nata a Napoli il *** DATO OSCURATO *** avente *** DATO OSCURATO *** per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** nato l' *** DATO OSCURATO *** a Napoli avente *** DATO OSCURATO *** per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2.

La documentazione catastale è stata integrata con le visure storiche per immobile, le planimetrie catastali delle unità immobiliari, l'elenco dei subalterni assegnati e gli elaborati planimetrici (allegato 16 planimetrie catastali allegato 17 visure storiche per immobili, elenco dei subalterni assegnati ed elaborati planimetrici). I dati catastali attuali risultano corrispondenti ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, più precisamente i beni ipotecati vengono descritti come di seguito:

Immobile sito nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR), censito al Catasto

Fabbricati di detto Comune al foglio 41, particella 93, sub. 5 CAT. A/4;

Immobile sito nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR), censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 41, particella 93, sub. 7 CAT. F/1;

Terreno sito nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR), censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 41, particella 316, Ca 20;

Nella visura effettuata presso la Direzione Provinciale di Arezzo Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catasti Agenzia delle Entrate, i beni pignorati risultano avere una variazione Toponomastica del 03/05/2016 Pratica n. AR0107849 in atti dal 03/05/2016 Variazione di Toponomastica - Variazione di Toponomastica d'ufficio (n. 84348.1/2016) con indirizzo **Località Manciano**.

Dalla ricerca delle visure storiche, i debitori Sig.ri *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** non sono titolari di beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni pignorati.

(Allegato 23 Beni dei debitori)

L'accesso dalla strada Provinciale 25, avviene all'interno del lotto di proprietà dei debitori, più precisamente dalla particella 93.

(Allegato 23 Beni dei debitori)

Descrizione tecnica

L'appartamento ha accesso attraverso scale di collegamento esterne e si compone da cucina con camino, disimpegno, soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio non finestrato e un servizio igienico;

Circostante il fabbricato, il resede pertinenziale recintato che comprende la viabilità di accesso al fabbricato, oltre che zone sistemate a verde con alberi di varia natura e cultura. È presente un'area urbana dove in prossimità insiste un manufatto in precarie condizioni manutentive, conservative e statiche.

Il fabbricato è composto da un accesso carrabile e pedonale dalla Strada Provinciale 25; si presenta in condizioni manutentive e conservative complessivamente scadenti.

Gli infissi sono in alluminio con oscuramento realizzato tramite persiane in alluminio.

I pavimenti delle scale di ingresso, disimpegno e cucina sono in cotto, quelli del soggiorno e camere da letto in monocottura mentre quelli del bagno sono in mosaico;

L'appartamento presenta dei caratteristici rivestimenti in pietra nella zona del soggiorno e della cucina.

Gli impianti si presentano in condizioni precarie e non sono utilizzabili.

Sono presenti degli split a parete nelle due camere da letto e nel soggiorno.

L'edificio ha pianta quadrata ed è realizzato in muratura portante;

Confini

Confini: Strada Provinciale 25



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 93 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Località Manciano Piano 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 41 particella 93 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 92 mq, indirizzo catastale: Località Manciano Piano T, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 41 particella 316 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arboreo, superficie 20, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,07 €, indirizzo catastale: Comune di Castiglion Fiorentino (AR), intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.362,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.362,00
Data di conclusione della relazione:	10/10/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è libero dai debitori esecutati *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e dalla *** DATO OSCURATO *** .

Dal certificato di stato di famiglia storico rilasciato dal Comune di Castiglion Fiorentino alla data *** DATO OSCURATO *** risulta iscritto lo stato di famiglia composto da : *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** nel comune di Napoli (NA), *** DATO OSCURATO *** nata il *** DATO OSCURATO *** nel comune di Napoli (NA) e *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** nel comune di Napoli (NA); (allegato 1 Certificato di stato di famiglia storico rilasciato dal Comune di Castiglion Fiorentino).

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Castiglion Fiorentino il *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** è residente in Strada Umbro Casentinese n. 29/D dal 22/08/2022 (allegato 1 Certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Castiglion Fiorentino) insieme a *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** nata il *** DATO OSCURATO *** .

In data 15/05/2024 l' *** DATO OSCURATO *** rilascia l'atto di matrimonio dell' *** DATO OSCURATO *** a Napoli (NA) tra il *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** – atto N. *** DATO OSCURATO ***



*** p.l s. sez. anno 1955 e la Sig. *** DATO OSCURATO *** nata il *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** atto N. *** DATO OSCURATO *** p.l s. sez. U anno *** DATO OSCURATO ***

(Allegato 21 Atto di matrimonio *** DATO OSCURATO ***)

In data 08/05/2024 il *** DATO OSCURATO *** rilascia il **Certificato di Stato Libero** del *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** in *** DATO OSCURATO *** – atto N. *** DATO OSCURATO *** parte I serie A – anno 1979 – *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

(Allegato 22 Certificato Stato Libero *** DATO OSCURATO ***)

In data 05/01/2024 l'Agenzia delle Entrate di Arezzo su istanza del sottoscritto del 18/11/2023 attestava che “ ... nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati, in relazione ai quali i Soggetti interessati, figurino come dante o avente causa.”

(allegato 2 Istanza Agenzia delle Entrate di Arezzo del 18/10/2023, allegato 3 risposta Agenzia delle Entrate del 05/01/2024).

In data 20/05/2024 il Tribunale di Arezzo su richiesta del sottoscritto attestava che “ ...dall'ispezione del ruolo generale informatico degli affari civili contenziosi alla data odierna, non risultano procedimenti pendenti nei quali siano partii soggetti indicati.”

(allegato 20 Verifica procedimenti pendenti)

Formazione dei lotti.

Esaminato l'immobile da stimare si è formato un lotto unico.

LOTTO UNICO

Piena proprietà della quota di 1/1 su immobile posto in Castiglion Fiorentino, località Manciano, costituito da un fabbricato di civile abitazione isolato, bifamiliare, che si sviluppa al piano primo.

Circostante il fabbricato il resede pertinenziale completamente recintato che comprende la viabilità di accesso al fabbricato oltre che zone sistemate a verde di varia natura e coltura. È presente un'area urbana dove in prossimità insiste un manufatto in precarie condizioni manutentive, conservative e statiche. Il resede costituito dalla particella 93 sub. 7 ha una superficie catastale di 92 mq. al quale si aggiunge il resede della p.la 316 della superficie catastale di 20 mq. per un totale di 112 mq. Sulla p.la 93 sub. 7 insiste un deposito interrato di gpl;

Il fabbricato si presenta in condizioni manutentive e conservative complessivamente scadenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

TRASCRIZIONE del 03/12/2003 - Registro Particolare 16295 Registro Generale 24545 Allegato 4
Pubblico ufficiale PULIATTI EMILIA Repertorio 130382/16063 del 20/11/2003

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Trascrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** . avente sede legale a *** DATO OSCURATO *** relativamente all'unità immobiliare per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , contro *** DATO OSCURATO *** relativamente all'unità immobiliare per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; *** DATO OSCURATO *** relativamente al complesso immobiliare per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2. *** DATO OSCURATO *** relativamente al complesso immobiliare per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2. Il fabbricato è situato nel comune di Castiglion Fiorentino località Manciano, censito al Catasto al foglio 41 particella 93 sub. 5 – foglio 41 particella 93 sub. 7 – foglio 41 particella 316 .

Iscrizione di ipoteca legale del 15/11/2004 - Registro Particolare 4787 Registro Generale 22582 Allegato 5

Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 1928 del 23/01/2004

IPOTECA LEGALE derivante da EX ART.77 DPR 602/73 COME MODIFICATO DAL D.LGS 46/1999

Iscrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede ad *** DATO OSCURATO *** relativamente all'unità immobiliare per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 contro *** DATO OSCURATO *** relativamente al complesso immobiliare per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 . Il fabbricato è situato nel comune di Castiglion Fiorentino località Manciano, censito al Catasto al foglio 41 particella 93 sub. 5 – foglio 41 particella 93 sub. 7 – foglio 41 particella 316.

Iscrizione di ipoteca legale del 10/09/2007 - Registro Particolare 4704 Registro Generale 19884 Allegato 6

Pubblico ufficiale EQUITALLIA GET S.P.A. Repertorio 104941/7 del 05/09/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D. LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Iscrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** relativamente all'unità immobiliare per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 contro *** DATO OSCURATO *** relativamente al complesso immobiliare per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 . Il fabbricato è situato nel comune di Castiglion Fiorentino località Manciano, censito al Catasto al foglio 41 particella 93 sub. 5 – foglio 41 particella 93 sub. 7 – foglio 41 particella 316.

TRASCRIZIONE del 11/07/2023 - Registro Particolare 9320 Registro Generale 12131 Allegato 7

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 1583 del 05/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** relativamente all'unità abitativa per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro *** DATO OSCURATO *** relativamente all'unità immobiliare per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; *** DATO OSCURATO *** relativamente al complesso immobiliare per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con *** DATO OSCURATO *** . *** DATO OSCURATO *** relativamente al complesso immobiliare per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con *** DATO OSCURATO *** . Il fabbricato è situato nel comune di Castiglion Fiorentino località Manciano, censito al Catasto al foglio 41 particella 93 sub. 5 – foglio 41 particella 93 sub. 7 – foglio 41 particella 316 .

TRASCRIZIONE del 05/09/2023 - Registro Particolare 11708 Registro Generale 15245 Allegato 8

Pubblico ufficiale PULIATTI EMILIA Repertorio 130382/16063 del 20/11/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'

Trascrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** relativamente all'unità immobiliare per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro *** DATO OSCURATO *** relativamente all'unità immobiliare per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Il fabbricato è situato nel comune di Castiglion Fiorentino località Manciano, censito al Catasto al foglio 41 particella 93 sub. 5 – foglio 41 particella 93 sub. 7 – foglio 41 particella 316 .

ISCRIZIONE del 27/10/2023 - Registro Particolare 2138 Registro Generale 18312 Allegato 9
Pubblico ufficiale PULIAT TI EMILIA Repertorio 130383/16064 del 20/11/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trascrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** relativamente all'unità immobiliare per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , contro *** DATO OSCURATO *** relativamente all'unità immobiliare per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; *** DATO OSCURATO *** relativamente al complesso immobiliare per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2. *** DATO OSCURATO *** relativamente al complesso immobiliare per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2. Il fabbricato è situato nel comune di Castiglion Fiorentino località Manciano, censito al Catasto al foglio 41 particella 93 sub. 5 – foglio 41 particella 93 sub. 7 – foglio 41 particella 316 .

Le formalità non opponibili all'acquirente sono elencate in risposta al quesito nr. 6. La risposta al quesito è indicativa e non precisa in quanto la cifra esatta viene quantificata dall'ufficio preposto con la presentazione della Nota di Cancellazione.

Indicativamente i costi fissi per la loro cancellazione risultano i seguenti:

Cancellazione nota IPOTECA LEGALE derivante da EX ART.77 DPR 602/73 COME MODIFICATO DAL D.LGS 46/1999 del 15/11/2004 - Registro Particolare 4787 Registro Generale 22582

Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 tassa ipotecaria;

Cancellazione nota IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D. LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 del 10/09/2007 - Registro Particolare 4704 Registro Generale 19884

Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 tassa ipotecaria;

Cancellazione nota ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/07/2023 - Registro Particolare 9320 Registro Generale 12131

Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 tassa ipotecaria;

Cancellazione nota IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 27/10/2023 - Registro Particolare 2138 Registro Generale 18312

Pagamento: € 200,00 imposta ipotecaria; € 59,00 imposta di bollo; € 35,00 tassa ipotecaria;

Il costo di cancellazione dei gravami ammonta a circa **1176 €**

In data 05/01/2024 l'Agenzia delle Entrate di Arezzo su istanza del sottoscritto del 18/11/2023 attestava che “ ... nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati, in relazione ai quali i Soggetti interessati, figurino come dante o avente causa.”

(allegato 2 Istanza Agenzia delle Entrate di Arezzo del 18/10/2023, allegato 3 risposta Agenzia delle Entrate del 05/01/2024).

In data 20/05/2024 il Tribunale di Arezzo su richiesta del sottoscritto attestava che “...dall'ispezione del ruolo generale informatico degli affari civili contenziosi alla data odierna, non risultano procedimenti pendenti nei quali siano partii soggetti indicati.”

(allegato 20 Verifica procedimenti pendenti)

Dall'ispezione del ruolo generale informatico degli affari civili contenziosi, non risultano procedimenti pendenti nei quali siano partii soggetti indicati.

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 **legale**, stipulata il 23/01/2004 a firma di servizio riscossione tributi ai nn. 1928 di repertorio, registrata il 15/11/2004 a Arezzo ai nn. 4787, iscritta il 15/11/2004 a Arezzo ai nn. 22582, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da EX ART.77 DPR 602/73 COME MODIFICATO DAL D.LGS 46/1999.

Importo ipoteca: 15499,44.

Importo capitale: 7749,72

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/09/2007 a firma di EQUITALLIA GET SPA ai nn. 104941/7 di repertorio, registrata il 10/09/2007 a Arezzo ai nn. 4704, iscritta il 10/09/2007 a Arezzo ai nn. 19884, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D. LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01.

Importo ipoteca: 56139,76.

Importo capitale: 28069,88

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/11/2003 a firma di Notaio Puliatti ai nn. 130383/16064 di repertorio, registrata il 03/12/2003 a Cortona ai nn. 4628, iscritta il 03/12/2003 a Cortona ai nn. 24546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO.

Importo ipoteca: 83000.

Importo capitale: 166000.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/11/2003 a firma di Notaio Puliatti ai nn. 130383/16064 di

repertorio, registrata il 27/10/2023 a Cortona ai nn. 2138, iscritta il 27/10/2023 a Cortona ai nn. 18312, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 166000.

Importo capitale: 83000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 05/06/2023 a firma di uff. giud. unep presso il tribunale di arezzo ai nn. 1583 di repertorio, registrata il 11/07/2023 a Arezzo ai nn. 9320, trascritta il 11/07/2023 a Arezzo ai nn. 12131, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA EREDITA', stipulata il 20/11/2003 a firma di Notaio Puliatti ai nn. 130382/16063 di repertorio, registrata il 20/11/2003 a Cortona ai nn. 11708, trascritta il 20/11/2003 a Cortona ai nn. 15245, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 4.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al Sig. *** DATO OSCURATO *** nato l' *** DATO OSCURATO *** a Napoli avente *** DATO OSCURATO *** , alla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** nata a Napoli il *** DATO OSCURATO *** avente *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** a Napoli avente *** DATO OSCURATO *** , gli immobili in Castiglion Fiorentino località Manciano individuati al foglio 41 particella 93 sub. 5 – foglio 41 particella 93 sub. 7 – foglio 41 particella 316 sono pervenuti per la quota 1/1 di nuda proprietà a *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 di usufrutto a *** DATO OSCURATO *** e per la quota di 1/2 di usufrutto a *** DATO OSCURATO *** tramite atto di Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 16295.1/2003 Repertorio n. 130382 in data 20/11/2003 presso il notaio *** DATO OSCURATO *** (allegato 10 nota di trascrizione del 03/12/2003 repertorio n.130382).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Usufruttuario (dal 20/11/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di nuda proprietà (dal 20/11/2003)



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di usufrutto (dal 20/11/2003)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1967;

I successivi atti autorizzativi richiesti relativamente all'immobile sono:

- Concessione edilizia n. 53 del 5 aprile 1991 richiesta dal Sig.re *** DATO OSCURATO *** in data 5 aprile 1990 per realizzazione centrale termica in ampliamento al fabbricato in aderenza alla rampa di scale esterna che dà accesso al piano primo (allegato 11 Concessione edilizia n. 53);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 195 del 2002 per opere realizzate in difformità C.E. n. 53/91 per ampliamento e modifiche esterne al fabbricato di civile abitazione, richieste in data 21 giugno 2002 dal Sig.re *** DATO OSCURATO *** (allegato 12 sanatoria n. 195 del 2002);
- DIA del 10 dicembre 2005 protocollo 022496 per l'installazione di un serbatoio di gpl interrato ad asse verticale tipo Epox di capacità 1650 litri richiesto dalla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** (allegato 13 DIA 10 dicembre 2005);

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **53/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione centrale termica in ampliamento al fabbricato

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **195/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per esecuzione opere abusive

DIA N. **022496/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di un serbatoio di gpl interrato ad asse verticale tipo Epox di capacità 1650 litri

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade in zona TF3 - Tessuti discontinui o puntiformi lungo le direttrici strutturanti del paesaggio agrario

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Difformità urbanistica e catastale

Dai rilievi effettuati e dall'esame degli atti autorizzativi emergono le seguenti difformità urbanistiche.

Con la concessione Edilizia n. 53 del 5 aprile veniva autorizzata la realizzazione di una centrale termica a servizio dell'appartamento, in aderenza alla rampa di scale esterna che dava accesso al piano primo: al momento della realizzazione delle opere, i proprietari hanno costruito la centrale termica non più nel retro del fabbricato ma nel lato sinistro; sono stati costruiti due piccoli vani in aderenza di dimensioni interne 1,15 m x 1,15 m, in muratura di forati, con copertura in pendenza e manto di coppi; all'interno dei piccoli vani sono alloggiate due caldaie di dimensioni 0,80 m x 0,80 m; questo fa sì che i due manufatti sono resi inaccessibili, ma che si possa ispezionare la caldaia dopo aver aperto la porta in lamiera; la centrale termica è stata autorizzata con Concessione Edilizia in sanatoria n. 195 del 2002.



Si rilevano le seguenti difformità urbanistiche:

- al **piano primo** dell'abitazione:

demolizione di un tramezzo interno per unione della cucina con la sala da pranzo;

Nelle scale di ingresso all'abitazione è stata installata una tettoia in struttura di legno con copertura leggera di legno;

Nell'area esterna è presente un manufatto abusivo in precarie condizioni manutentive, conservative e statiche.

Per le difformità interne dell'appartamento e della tettoia, è necessaria la presentazione al Comune di Castiglion Fiorentino di una pratica a sanatoria di cui alla Legge Regionale n.65/2014 art. 209 "Accertamento di Conformità" per modifiche interne ed esterne con il pagamento di una sanzione amministrativa al Comune di Castiglion Fiorentino che si stima in € 1.500,00.

I costi per la demolizione del manufatto abusivo ammontano a € 2100.

Alla sanzione sopra calcolata vanno sommati i costi tecnici per la presentazione della pratica edilizia a sanatoria quantificati in € 2.500,00 ed i costi per la variazione catastale necessaria per la conformità tra urbanistica e catasto pari ad € 1000,00.

Conformità e difformità catastali

La planimetria catastale del piano primo rappresentato dal foglio 41 p.lla 93 sub.5 deve essere aggiornata in relazione alle modifiche interne del piano primo ed a seguito della presentazione dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria previsto di cui sopra.

La planimetria catastale dell'area urbana di cui al foglio 41 p.lla 93 sub. 7 è conforme alle norme urbanistiche.

L'individuazione del bene oggetto dell'espropriazione coincide con i dati catastali e quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano primo dell'abitazione è stato demolito un tramezzo interno per unione della cucina con la sala da pranzo; (normativa di riferimento: Legge Regionale n.65/2014 art. 209 "Accertamento di conformità")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per le difformità interne dell'appartamento, è necessaria la presentazione al Comune di Castiglion Fiorentino di una pratica a sanatoria di cui alla Legge Regionale n.65/2014 art. 209 "Accertamento di Conformità" per modifiche interne con il pagamento di una sanzione amministrativa al Comune di Castiglion Fiorentino.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa al Comune di Castiglion Fiorentino: € 750,00
- Costi tecnici per la presentazione della pratica edilizia a sanatoria: € 1.250,00
- Costi per la variazione catastale necessaria per la conformità tra urbanistica e catasto : € 500,00



CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle scale di ingresso all'abitazione è stata installata una tettoia in struttura di legno con copertura leggera di legno; (normativa di riferimento: Legge Regionale n.65/2014 art. 209 "Accertamento di conformità")

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per le difformità esterne dell'appartamento, è necessaria la presentazione al Comune di Castiglion Fiorentino di una pratica a sanatoria di cui alla Legge Regionale n.65/2014 art. 209 "Accertamento di Conformità" per modifiche esterne con il pagamento di una sanzione amministrativa al Comune di Castiglion Fiorentino.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pagamento di una sanzione amministrativa al Comune di Castiglion Fiorentino: €.750,00
- Costi tecnici per la presentazione della pratica edilizia a sanatoria : €.1.250,00
- Costi per la variazione catastale necessaria per la conformità tra urbanistica e catasto: €.500,00



CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'area esterna insiste un manufatto abusivo in precarie condizioni manutentive, conservative e statiche (normativa di riferimento: Legge Regionale n.65/2014 art. 209 "Accertamento di conformità")

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi di demolizione : €.2.100,00



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



BENI IN CASTIGLION FIORENTINO LOCALITÀ MANCIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a CASTIGLION FIORENTINO Località Manciano per la quota di:

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

Dati catastali

Comune di Castiglion Fiorentino

Catasto fabbricati

Abitazione: Foglio 41 p.lla 93 sub. 5 località Manciano Piano 1 cat. A/4 classe 4 consistenza vani 6 superficie catastale mq. 111 escluse arre scoperte mq. 100 rendita € 371,85 intestati *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** a Napoli avente *** DATO OSCURATO *** per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, *** DATO OSCURATO *** nata a Napoli il *** DATO OSCURATO *** avente CF *** DATO OSCURATO *** per il diritto di usufrutto per la



quota di $\frac{1}{2}$ e *** DATO OSCURATO *** nato l' *** DATO OSCURATO *** a Napoli avente *** DATO OSCURATO *** per il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$.

Area Urbana: Foglio 41 p.la 93 sub. 7 località Manciano consistenza 92 mq intestati *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** a Napoli avente *** DATO OSCURATO *** per il diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$, *** DATO OSCURATO *** nata a Napoli il *** DATO OSCURATO *** avente *** DATO OSCURATO *** per il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$ e *** DATO OSCURATO *** nato l' *** DATO OSCURATO *** a Napoli avente *** DATO OSCURATO *** per il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$.

Catasto terreni

Terreno: Foglio 41 p.la 316 località Manciano seminativo arboreo di classe 3, di 0 ettari 20 centiare, RD 0,07, RA 0,04 intestati *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** a Napoli avente *** DATO OSCURATO *** per il diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$, *** DATO OSCURATO *** nata a Napoli il *** DATO OSCURATO *** avente *** DATO OSCURATO *** per il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$ e *** DATO OSCURATO *** nato l' *** DATO OSCURATO *** a Napoli avente *** DATO OSCURATO *** per il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$.

La documentazione catastale è stata integrata con le visure storiche per immobile, le planimetrie catastali delle unità immobiliari, l'elenco dei subalterni assegnati e gli elaborati planimetrici (allegato 16 planimetrie catastali allegato 17 visure storiche per immobili, elenco dei subalterni assegnati ed elaborati planimetrici). I dati catastali attuali risultano corrispondenti ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, più precisamente i beni ipotecati vengono descritti come di seguito:

Immobile sito nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR), censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 41, particella 93, sub. 5 CAT. A/4;

Immobile sito nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR), censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 41, particella 93, sub. 7 CAT. F/1;

Terreno sito nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR), censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 41, particella 316, Ca 20;

Nella visura effettuata presso la Direzione Provinciale di Arezzo Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catasti Agenzia delle Entrate, i beni pignorati risultano avere una variazione Toponomastica del 03/05/2016 Pratica n. AR0107849 in atti dal 03/05/2016 Variazione di Toponomastica - Variazione di Toponomastica d'ufficio (n. 84348.1/2016) con indirizzo **Località Manciano**.

Dalla ricerca delle visure storiche, i debitori Sig.ri *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** non sono titolari di beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni pignorati.

(Allegato 23 Beni dei debitori)

L'accesso dalla strada Provinciale 25, avviene all'interno del lotto di proprietà dei debitori, più precisamente dalla particella 93.

(Allegato 23 Beni dei debitori)

Descrizione tecnica

tecnico incaricato: Giuseppe Fabozzi

Pagina 13 di 19

L'appartamento ha accesso attraverso scale di collegamento esterne e si compone da cucina con camino, disimpegno, soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio non finestrato e un servizio igienico;

Circostante il fabbricato, il resede pertinenziale recintato che comprende la viabilità di accesso al fabbricato, oltre che zone sistemate a verde con alberi di varia natura e cultura. È presente un'area urbana dove in prossimità insiste un manufatto in precarie condizioni manutentive, conservative e statiche.

Il fabbricato è composto da un accesso carrabile e pedonale dalla Strada Provinciale 25; si presenta in condizioni manutentive e conservative complessivamente scadenti.

Gli infissi sono in alluminio con oscuramento realizzato tramite persiane in alluminio.

I pavimenti delle scale di ingresso, disimpegno e cucina sono in cotto, quelli del soggiorno e camere da letto in monocottura mentre quelli del bagno sono in mosaico;

L'appartamento presenta dei caratteristici rivestimenti in pietra nella zona del soggiorno e della cucina.

Gli impianti si presentano in condizioni precarie e non sono utilizzabili.

Sono presenti degli split a parete nelle due camere da letto e nel soggiorno.

L'edificio ha pianta quadrata ed è realizzato in muratura portante;

Confini

Confini: Strada Provinciale 25

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 93 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Località Manciano Piano 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 41 particella 93 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 92 mq, indirizzo catastale: Località Manciano Piano T, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 41 particella 316 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Arboreo, superficie 20, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,07 €, indirizzo catastale: Comune di Castiglion Fiorentino (AR), intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.



Cucina



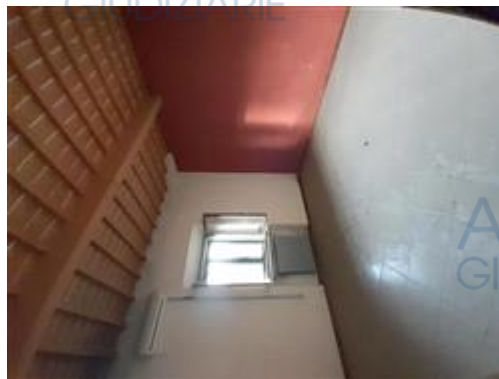
Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®



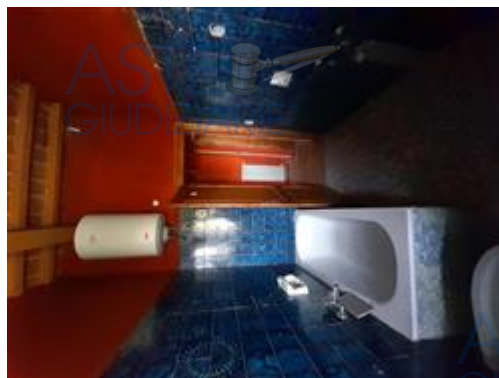
Camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso dell'abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE®



Resede esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Giuseppe Fabozzi

Pagina 15 di 19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Giardino

ASTE
GIUDIZIARIE®

Resede esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

ASTE
GIUDIZIARIE®al di sotto della media
mediocre

al di sotto della media

molto scarso

scarso

pessimo

scarso

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Impianti elettrici e termo-idraulici

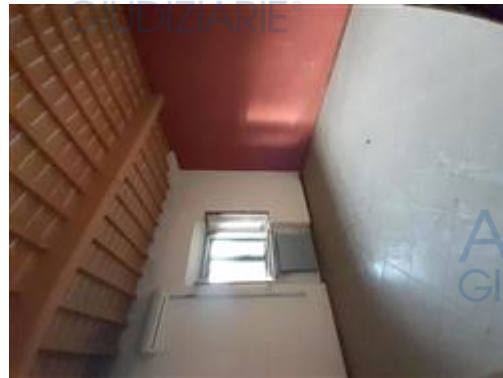
In relazione agli impianti elettrici e termo-idraulici si precisa che esiste un serbatoio del gpl interrato di capacità 1650 litri, installato nel 2005, presente nel foglio 41 p.lla 93 .

Il riscaldamento con termosifoni in alluminio e l'acqua calda sanitaria sono garantiti tramite caldaia.

Il documento di Attestato di Prestazione Energetica non è stato redatto in quanto non è presente un Codice catasto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Split soggiorno



Split camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: Giuseppe Fabozzi

Pagina 16 di 19

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Totale:	0,00	0,00
----------------	-------------	-------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dati metrici

Calcolo della superficie residenziale dell'unità immobiliare ottenuta dalla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile così ottenuta:

Superficie lorda abitabile dell'abitazione piano primo incidenza 100%;

Superficie lorda porticato fronte principale incidenza 35%;

Superficie resede pertinenziale p.lla 316 e p.lla 93 mq. 112,00 viene valutato a corpo.

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie residenziale.

Superficie lorda abitabile dell'abitazione piano primo mq.111

Altezze h.= 3,00 metri

Incidenza 100% = mq. 111

Superficie lorda porticato fronte principale mq.11

Incidenza 35% = 35% di mq. 11,00 = mq. 3,85

La superficie commerciale è:

(mq.111 + mq. 3,85) = **mq. 114.85**

Determinazione del valore**Metodo sintetico comparativo.****La superficie residenziale è pari a mq. 114.85**

Viene applicato un valore a mq. di superficie residenziale pari ad € 950,00/mq.

Mq. 114,85 x € 950,00 = € 109.107,00

Valore resede pertinenziale mq. 112,00 viene valutato a corpo stimando un valore di € 2.500,00

Totale: (€ 109.107,00+ € 2.500,00) = € 111.607,00 arrotondato ad € 112.000,00

Totale valore lotto unico € 112.000,00

Decurtazione dal valore residenziale delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi totale € 7.100,00.

Decurtazione dal valore residenziale sommatoria gravami totale € 1.176,00.

Valore € 112.000,00 - € 8.276,00 = € 103.724,00

Viene applicata una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 15%

Riduzione del 15% di € 112.000,00= € 16.800,00

Valore lotto = € 103.724,00 - € 16.800,00 = € 86.924,00

VALORE LOTTO € 86.924,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Giuseppe Fabozzi

Pagina 17 di 19



Valore a corpo:

112.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Cancellazioni gravami	-1.176,00
Regolarizzazione tettoia e tramezzi interni	-5.000,00
Demolizione manufatto abusivo	-2.100,00
Riduzione vizi del bene	-16.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 86.924,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):****€. 43.462,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Determinazione del valore dell'immobile.****1° Metodo: sintetico comparativo**

Viene determinando il valore dell'immobile allo stato libero.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si è adottato prima il criterio di stima diretta o sintetica che deriva da un criterio di stima comparativo nel quale il valore matura una volta esaminato il bene da stimare confrontato con altri beni simili ubicati nella stessa zona e con operazione di compravendita già effettuate. Il parametro che viene adottato è il più probabile valore di mercato di un metro quadrato di superficie differenziata a seconda delle destinazioni d'uso nonché delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie residenziale.

Per la determinazione del valore di mercato sono state consultate le banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) presso l'Agenzia delle Entrate riferite al Comune di Castiglion Fiorentino, zona extraurbana/piccole frazioni - zone di campagna e rimanente territorio comunale, codice di zona R1, destinazione residenziale, anno 2023 (allegato 14 banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.).

Inoltre è stata effettuata indagine diretta dei valori di mercato attuali presso le principali agenzie immobiliari anche online ed è stato preso come riferimento per la determinazione del valore di stima in Immobiliare.it annuncio del novembre 2023 Terratetto unifamiliare Località Pieve di Chio 42, Castiglion Fiorentino prezzo € 70.000,00 per una superficie residenziale di mq. 98,00 l'immobile collocato in periferia rispetto al paese di Castiglion Fiorentino, con le stesse caratteristiche contestuali di quello oggetto di stima (allegato 15 annuncio Immobiliare.it).

In considerazione di quanto sopra nonché delle caratteristiche dell'unità immobiliare si applica un valore a metro quadrato di superficie residenziale riferito ad abitazioni popolari con un precario stato conservativo, manutentivo pari ad € 950,00/mq. al quale viene aggiunto il valore del resede pertinenziale con annesso valutato a corpo.

Al valore di mercato ottenuto viene applicata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 15%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Castiglion Fiorentino, ufficio tecnico di Castiglion Fiorentino, agenzie: Castiglion Fiorentino, osservatori del mercato immobiliare immobiliari della provincia di Arezzo, ed inoltre: Agenzia delle Entrate



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	86.924,00	43.462,00
				86.924,00 €	43.462,00 €

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

€. 7.100,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 36.362,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 36.362,00

data 10/10/2025

il tecnico incaricato
Giuseppe Fabozzi



tecnico incaricato: Giuseppe Fabozzi

Pagina 19 di 19

