



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



147/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA RODINO' DI MIGLIONE ELISABETTA

CUSTODE:

I.V.G. DI AREZZO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 02/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ING. MATTEO ESEMPLARI

CF: SMPMTT79D25F656E

con studio in SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) Via S. Lavagnini, 207

telefono: 3923774396

email: matteoese@gmail.com

PEC: matteo.esemplari@pec.ordingar.it



tecnico incaricato: ING. MATTEO ESEMPLARI

Pagina 1 di 12





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 147/2024

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

APPARTAMENTO per civile abitazione posto a CAVRIGLIA in via DEI PIOPPI 16, Frazione NERI, della superficie commerciale di circa **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo, a destra rispetto alla scala interna condominiale per chi osserva il prospetto principale del fabbricato e composta da tre vani oltre disimpegno, servizio igienico ed accessori, tra cui due terrazzi ed un piccolo ripostiglio soprascala con accesso dalla scala interna condominiale.

Il fabbricato, di più ampia consistenza, è costituito da due piani fuori terra con struttura in muratura portante di laterizio, solai in laterocemento, tetto a padiglione con manto in tegole e coppi di laterizio e finiture esterne ad intonaco di tipo civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- FOGLIO 36 PARTICELLA 53 SUB. 5 (Catasto Fabbricati), Categoria: A/3, Classe: 02, Consistenza: 5 vani, Rendita: 230,60 Euro, Indirizzo Catastale: CAVRIGLIA (AR) VIA DEI PIOPPI n. 16, piano: Piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 10453.1/2012) del 26/06/2012 Pratica n. AR0090304 in atti dal 26/06/2012.

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra ed il fabbricato risulta costruito in data anteriore al 1 settembre 1967.

A.1 appartamento.**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

75,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

4,74 m²

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

€. 63.548,80

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

€. 57.000,00

Data di conclusione della relazione:

02/06/2026**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e dai genitori. Tale occupazione risulta, però, senza alcun titolo opponibile alla procedura: a seguito di interrogazione all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di eventuali locazioni in essere, infatti, non risultano ad oggi contratti di locazione intestati al debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nella verifica della completezza della documentazione agli atti, si riporta quanto di seguito:

- I beni oggetto di espropriazione sono correttamente indicati in relazione ai dati catastali ed ai dati emergenti dai registri immobiliari.
- L'atto di pignoramento riporta correttamente i dati catastali indicati nella certificazione notarile e negli estratti catastali.
- Non risultano presenti nè iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento nè trascrizioni di eventuali servitù o altri vincoli.
- Come si evince dalla certificazione notarile e dalle risultanze dei registri immobiliari, nel ventennio antecedente al pignoramento sussiste la continuità delle trascrizioni.

Di seguito si riporta l'**elenco sintetico delle formalità**:

1. TRASCRIZIONE del 18/05/2009 - Registro Particolare 5686 Registro Generale 8332 - Pubblico ufficiale PERSIANI VINCENZO Repertorio 20024/6257 del 14/05/2009 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 18/05/2009 - Registro Particolare 1435 Registro Generale 8333 - Pubblico ufficiale PERSIANI VINCENZO Repertorio 20025/6258 del 14/05/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 12190 Registro Generale 15658 - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI

tecnico incaricato: ING. MATTEO ESEMPLARI

Pagina 2 di 12





AREZZO Repertorio 2583 del 25/07/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per quanto concerne la presenza di ulteriori obblighi gravanti sul bene, il sottoscritto non ha riscontrato alcun vincolo inerente l'attitudine edificatoria dello stesso, vincoli di carattere storico-artistico ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

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 14/05/2009 a firma di NOTAIO PERSIANI ai nn. 20025/6258 di repertorio, registrata il 15/05/2009 a FIRENZE ai nn. 5908 Serie 1T, iscritta il 18/05/2009 a AREZZO ai nn. 1435/8333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 230.000.

Importo capitale: 115.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

VERBALE DI PIGNORAMENTO, trascritto il 19/09/2024 ai nn. 15658/12190, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni desunte in fase di sopralluogo, i beni oggetto di pignoramento non risultano gestiti da amministratore e di conseguenza non emergono obblighi od oneri di natura condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**ATTUALE PROPRIETARIO:** ELIANI Gianfranco (CF LNEGFR69H02H901G) dal 14/05/2009

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Persiani Vincenzo del 14 maggio 2009, numero di repertorio 20024/6257, trascritto ai nn. 8332/5686 in data 18 maggio 2009, in favore di ELIANI GIANFRANCO per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà da potere LAPINI ANNA.

PRECEDENTE PROPRIETARIO: LAPINI Anna (CF LPNNA37S53D583L) dal 10/04/1967 al 14/05/2009

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Signorini del 10 aprile 1967, numero di repertorio 22685/10314, trascritto ai nn.860/2672 in data 2 maggio 1967, in favore LAPINI ANNA da potere SDERCI DARIO e SDERCI NELLA.

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

In riferimento al fabbricato oggetto di pignoramento ed ai relativi accertamenti eseguiti presso il competente Ufficio Edilizia del Comune di Cavriglia, si può affermare quanto di seguito:

- Il fabbricato in cui è posto il bene in oggetto di pignoramento è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.
- In data 10 dicembre 1988 è stata rilasciata dal Comune di Cavriglia Concessione Edilizia in Sanatoria n. 125 ai sensi della L. 47/85 e smi per lavori di costruzione di una terrazza esterna sul retro del fabbricato e l'esecuzione di piccole modifiche interne, a



definizione della Domanda di sanatoria degli abusi edilizi ai sensi della L.47/85 registrata al prot. 2038 in data 28/03/1986.

- In data 04/12/1989 è stato rilasciato Permesso di Abitabilità o d'Uso.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento nel Regolamento Urbanistico vigente ricade nelle "Sottozone B3 (B3A) - Tessuti edilizi di recente formazione" ed è normato dall'articolo n. 13 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) di cui di seguito si riporta un estratto:

"1. Le sottozone "B3" sono prevalentemente costituite da tessuti edilizi di recente formazione, sviluppatasi in genere con andamenti lineari lungo le principali vie di comunicazione oppure frutto di processi di pianificazione più o meno spontanei. Esse sono caratterizzate da assetti tipologici riferibili prevalentemente alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edilizia puntuale.

2. In ragione degli indici di edificazione sono distinte in sottozone "B3A", sottozone "B3B", sottozone "B3C" e sottozone "B3D". Sono inoltre individuate ulteriori sottozone, denominate "B3B1", "B3B2", "B3H", "B3G" e "B3H" ubicate rispettivamente in frazione Neri ("B3B1"), in frazione Cavriglia ("B3B2" e "B3H") ed in frazione San Cipriano ("B3G") soggette a disciplina specifica.

3. In queste sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale; artigianale, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, con superficie utile non superiore a mq. 100; esercizi di vicinato; turistico ricettiva, con un massimo di 15 posti letto; direzionale; di servizio (attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili).

4. In queste sottozone sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia limitatamente agli interventi previsti all'art. 79 comma 2 lettera d) punti 1 e 2; interventi pertinenziali, ivi compresi quelli di cui all'art. 79 della Legge Regionale Urbanistica. Nella fattispecie la costruzione di autorimesse all'interno dei centri abitati è consentita, oltre il 20% del volume dell'edificio principale, fino a raggiungere una superficie netta non superiore a 25 mq, per ogni unità immobiliare. L'altezza non deve in ogni caso superare mt. 2,40. La costruzione ed il relativo accesso carrabile devono essere realizzati nel rispetto della morfologia dell'area e comunque in maniera tale che tra i garage e gli spazi privati o pubblici antistanti non vi sia un dislivello superiore a cm. 80; interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili; nuova costruzione; sostituzione edilizia; ristrutturazione urbanistica; realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5. All'interno delle zone B3 sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi: sottozona B3A - If 0,80 - Rc 40% - n. massimo piani abitabili 2 - altezza massima 7,50."

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA

Da verifiche metriche a campione eseguite in occasione dei sopralluoghi e dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia reperita agli atti comunali (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 125 del 10/12/1988), sono emerse le seguenti difformità:

- eliminazione del tramezzo interno di separazione tra il locale cucina ed il locale pranzo/soggiorno;
- mancata rappresentazione grafica di un locale ad uso ripostiglio posto esternamente all'unità immobiliare, con accesso dal vano scala a comune;
- lievi difformità dimensionali dei terrazzi rispetto a quanto rappresentato negli elaborati depositati;
- rappresentazione del vano scala condominiale con orientamento inverso rispetto allo stato dei luoghi.

Per quanto sopra esposto, si ritiene necessario **procedere alla regolarizzazione edilizia** mediante deposito di pratica edilizia SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001 e s.m.i..

Con riferimento al locale ripostiglio esterno non rappresentato negli elaborati allegati alla suddetta pratica edilizia, si evidenzia che lo stesso risulta già rappresentato nella planimetria catastale depositata nell'anno 1989, circostanza che ne farebbe presumere la preesistenza rispetto all'attuale stato legittimato e la riconducibilità ad una mancata rappresentazione grafica negli elaborati edilizi reperiti.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale depositata nell'anno 1989, si riscontra sostanziale conformità catastale dell'unità immobiliare.

Si rileva esclusivamente la mancata corrispondenza relativa al tramezzo di separazione tra il locale cucina ed il locale pranzo/soggiorno, rappresentato graficamente nella planimetria catastale ma non presente nello stato attuale dei luoghi.

Pertanto, a seguito della regolarizzazione edilizia sopra richiamata, si ritiene opportuno procedere ad **aggiornamento catastale** mediante presentazione di pratica DOCFA con deposito di nuova planimetria catastale conforme allo stato attuale dell'immobile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Le difformità sopra descritte in riferimento all'ultimo titolo edilizio depositato sono regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria ai sensi art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario del professionista per la redazione della SCIA (compreso Cassa 4% ed IVA 22%): €1.903,20
- Sanzione per presentazione tardiva: €1.032,00 (sanzione minima, comunque da calcolare più precisamente in fase di presentazione pratica edilizia)
- Diritti di segreteria comunali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni circa.

Stato Legittimo in riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 125 del 10/12/1988

tecnico incaricato: ING. MATTEO ESEMPLARI

Pagina 4 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 125 del 10/12/1988

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 125 del 10/12/1988

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Le difformità catastali sopra descritte sono regolarizzabili mediante: Procedura Docfa di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Parcella tecnico per aggiornamento catastale Docfa (compreso Cassa 4% ed IVA 22%): €.571,00
- Oneri Catasto: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni



Planimetria catastale depositata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

1. b) espansione novecentesca:

- | | |
|-----|---------------|
| B2 | sottozona B2 |
| B2* | sottozona B2* |

2) tessuti edilizi di recente formazione

2. a) ambiti in cui è consentita l'edificazione di completamento o ampliamento dell'esistente:

sottozona a prevalente destinazione residenziale:

- | | | | |
|-----|-----|------|-------------|
| B3A | B3A | B3G | B3G |
| B3B | B3B | B3H | B3H |
| B3C | B3C | BUnn | comparto BU |
| B3D | B3D | | |



Estratto RU

tecnico incaricato: ING. MATTEO ESEMPLARI

Pagina 5 di 12

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

BENI IN CAVRIGLIA VIA DEI PIOPPI 16, FRAZIONE LOC. NERI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO per civile abitazione posto a CAVRIGLIA in via DEI PIOPPI 16, Frazione NERI, della superficie commerciale di circa **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo, a destra rispetto alla scala interna condominiale per chi osserva il prospetto principale del fabbricato e composta da tre vani oltre disimpegno, servizio igienico ed accessori, tra cui due terrazzi ed un piccolo ripostiglio soprascala con accesso dalla scala interna condominiale.

Il fabbricato, di più ampia consistenza, è costituito da due piani fuori terra con struttura in muratura portante di laterizio, solai in laterocemento, tetto a padiglione con manto in tegole e coppi di laterizio e finiture esterne ad intonaco di tipo civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- FOGLIO 36 PARTICELLA 53 SUB. 5 (Catasto Fabbricati), Categoria: A/3, Classe: 02, Consistenza: 5 vani, Rendita: 230,60 Euro, Indirizzo Catastale: CAVRIGLIA (AR) VIA DEI PIOPPI n. 16 , piano: Piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 10453.1/2012) del 26/06/2012 Pratica n. AR0090304 in atti dal 26/06/2012.

L'intero edificio si sviluppa su 2 piani fuori terra ed il fabbricato risulta costruito in data anteriore al 1 settembre 1967.



Vista ingresso a comune



Vista edificio - fronte



Vista tergale edificio



Vista frontale edificio



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista scala a comune

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista terrazzo tergale

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Accesso al lotto



Vista Lago di Castelnuovo dei Sabbioni

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista intorno del lotto

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento per civile abitazione presenta finiture interne di scarso pregio con pavimentazione in gres porcellanato, infissi esterni prevalentemente in metallo e porte interne in legno.

L'unità immobiliare risulta priva di un impianto di riscaldamento con distribuzione in tutti i locali, ma risulta riscaldato parzialmente da due stufe a biomassa collocate nella zona pranzo/soggiorno ed in una camera (il vano dal disimpegno sulla destra); la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler elettrico situato nel servizio igienico.

Complessivamente il bene risulta in uno scadente stato di manutenzione, con presenza di umidità ed infiltrazioni nel locale pranzo/soggiorno e nella camera.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:



tecnico incaricato: ING. MATTEO ESEMPLARI

Pagina 7 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

Degli Impianti:

termico: stufa a pellet con alimentazione in biomassa



Vista ingresso appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media

scarso



Vista pranzo/soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista cucina



Vista camera doppia (dx)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista servizio igienico



Vista camera doppia (sx)

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: ING. MATTEO ESEMPLARI

Pagina 8 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





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 principali ed accessori	75,00	x	100 %	=	75,00
Totale:	75,00				75,00



Planimetria stato di fatto



ACCESSORI:

appartamento.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terrazzi	13,09	x	30 %	=	3,93
Ripostiglio (esterno)	3,25	x	25 %	=	0,81
Totale:	16,34				4,74



Vista ripostiglio esterno -1



Vista ripostiglio esterno -2





Vista terrazzo tergale

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:**Superficie commerciale**

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla superficie lorda vendibile dell'unità principale, oltre alla somma della superficie ponderata delle eventuali pertinenze esclusive accessorie e di ornamento della stessa unità immobiliare (DPR 23 marzo 1998 n. 138 e come riportato nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Descrizione	Sup. lorda (m²)	Coeff.	Sup. comm. (m²)
Vani principali ed accessori diretti	74,85	1,00	75,00
Terrazzi	13,09	0,30	4,00
Ripostiglio	3,25	0,25	1,00
Totale			80,00

→ La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è pari a 80 m².

Stima per comparazione dei prezzi di vendita

Per la determinazione del valore a metro quadro quale parametro di riferimento per la stima del bene, si fa riferimento a fonti indirette di indagine, ossia alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che "...individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea" (www.agenziaentrate.gov.it).

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: CAVRIGLIA

Fascia/zona: Suburbana/ABITATI DI CASTELNUOVO DEI SABBIONI E NERI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 999

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1000	L	2,7	3,6

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione/mq

Quotazione/mq = $[\text{Val merc OMI min} + (\text{Val merc OMI max} - \text{Val merc OMI min}) \times K] \div \text{coeff. correttivo}$

Coeff. correttivo (stato conservativo normale -> stato conservativo scadente -> -15%) = 1,176

In considerazione dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e tenuto conto delle condizioni manutentive e conservative dell'immobile, con particolare riferimento allo stato delle finiture interne, all'assenza (o quasi) dell'impianto di riscaldamento ed alla

tecnico incaricato: ING. MATTEO ESEMPLARI

Pagina 10 di 12

presenza di fenomeni di umidità riscontrati in alcuni locali, si ritiene di attribuire all'unità immobiliare uno stato di conservazione "scadente" ed applicare un coefficiente correttivo riduttivo pari al 15%.

I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio ed al livello del piano in riferimento alla categoria catastale considerata.

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,425$$

$$K1 \text{ (Taglio superficie)} = 0,5$$

$$K2 \text{ (Livello di piano)} = 0,4$$

$$\text{Quotazione/mq} = 840,31 \text{ €}$$

$$\text{Valore di mercato} = 80,00 \text{ mq} \times 840,31 \text{ Euro/mq} = 67.225,00 \text{ €}$$

Al fine di verificare la congruità del valore di mercato determinato, nonché della quotazione unitaria adottata, è stata effettuata un'indagine comparativa mediante consultazione dei principali portali di intermediazione immobiliare, individuando immobili aventi caratteristiche tipologiche, dimensionali e localizzative analoghe, ubicati nella medesima zona di riferimento.

Dal confronto con i prezzi richiesti per gli immobili comparabili esaminati è emersa una sostanziale coerenza con il valore stimato, confermando pertanto la congruità della valutazione effettuata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 67.225,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 67.225,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 67.225,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore del bene oggetto di perizia si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, inteso quale prezzo che l'immobile potrebbe ragionevolmente conseguire in una libera contrattazione tra soggetti consapevoli e indipendenti, alla data della stima.

Al fine di pervenire alla determinazione del predetto valore, è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto con immobili aventi caratteristiche tipologiche, dimensionali, manutentive ed ubicati nella medesima zona o in aree assimilabili. Il parametro di riferimento adottato è il valore unitario espresso in euro al metro quadrato di superficie commerciale.

La determinazione del valore unitario è stata effettuata tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato manutentivo e conservativo, della consistenza, dell'ubicazione, nonché delle quotazioni desumibili dal mercato immobiliare locale.

Il valore da assumere quale base per la vendita giudiziaria deriva dal valore di mercato così determinato, al netto delle detrazioni e degli abbattimenti ritenuti necessari in relazione alle caratteristiche specifiche del bene ed alle problematiche emerse nel corso degli accertamenti.

Nel caso in esame si è ritenuto di applicare:

- un abbattimento forfettario del 10% in considerazione dell'assenza delle garanzie per vizi della cosa venduta, nonché delle differenze normalmente riscontrabili tra le condizioni del libero mercato e quelle proprie delle vendite coattive;
- una detrazione corrispondente ai costi presumibili necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile.

Fonti di informazione consultate:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.
- Analisi comparativa di offerte di immobili similari pubblicate sui principali portali specializzati del settore immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate – OMI, ed inoltre: Portali web dedicati alla compravendita e locazione immobiliare (immobiliare.it, idealista.it, ecc.)

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):

tecnico incaricato: ING. MATTEO ESEMPLARI

Pagina 11 di 12



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	75,00	4,74	67.225,00	67.225,00
				67.225,00 €	67.225,00 €

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

€. 3.676,20

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

€. 63.548,80

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 6.354,88

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:

€. 193,92

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

€. 57.000,00

data 02/06/2026

il tecnico incaricato
ING. MATTEO ESEMPLARI

tecnico incaricato: ING. MATTEO ESEMPLARI

Pagina 12 di 12