



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

173/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

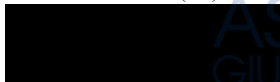


TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO BURCHI



con studio in MONTEVARCHI (AR) Viale Diaz, 82



tecnico incaricato: FRANCESCO BURCHI

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 173/2024

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

A **appartamento** a BIBBIENA Via XX Settembre n.c. 45, frazione Soci, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Appartamento da civile abitazione dislocato al piano terreno del fabbricato di remota costruzione, posto in Comune di Bibbiena, nel centro storico della frazione di Soci, Via XX Settembre n. 45.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e seminterrato, ha un'altezza interna di altezza media ml 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 66 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Venti Settembre n. 45, piano: seminterrato e terreno, intestato a [REDACTED], derivante da subalterno 7
Coerenze: confini: Via XX Settembre, parti a comune, [REDACTED] salvo altri.

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.060,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.060,00
Data di conclusione della relazione:	19/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

[REDACTED] L'appartamento oggetto di esecuzione è occupata dalla [REDACTED] come da certificato di stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Bibbiena in data 30.05.2025.

Precisa inoltre che [REDACTED] e di stato libero, come da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Bibbiena in data 22.05.2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto CTU, ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione che gli è stata fornita al momento dell'incarico e cioè della Certificazione Notarile emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma art 567 cpc, redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, Notaio in Caserta a tutto il 29.10.2024, eseguendo ulteriori visure ed ispezioni presso gli uffici Territoriali di Arezzo, dell' Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto CTU, può confermare la completezza e la regolarità della dichiarazione notarile, la quale contiene, per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, la certificazione risalente ad atti di acquisto trascritti in data antecedente almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Nella verifica della completezza della documentazione si può accertare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di esecuzione in relazione ai dati catastali ed ai dati emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali dell'immobile oggetto di esecuzione, corrispondono con i dati indicati, nell'atto di pignoramento. Non risultano ulteriori formalità

supplementari rispetto a quelle descritte nella certificazione ex art. 567 c.p.c.. Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento. Precisa ulteriormente che nel verbale di pignoramento immobili, non è stata trascritta la proprietà sulle parti comuni e condominiali, ed in particolare sull'ingresso individuato al catasto fabbricati del Comune di Bibbiena nel foglio 29, particella 66 subalterno 11.

Ad oggi non risultano trascrizione relative a cause civili e non sussistono provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge separato.

Le formalità che dovranno essere cancellate saranno le seguenti:

ISCRIZIONE del 01/12/2004 - Registro Particolare 5046 Registro Generale 23759

Pubblico ufficiale Pane Francesco Repertorio 46709/9868 del 29/11/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Costo cancellazione euro 35,00

ISCRIZIONE del 02/10/2024 - Registro Particolare 2057, Registro Generale 16435

Pubblico ufficiale Pane Francesco Repertorio 46709/9868 del 29/11/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Costo cancellazione euro 35,00

TRASCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 14086, Registro Generale 18145

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 3202 del 26/09/2024.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Costo cancellazione euro 167,00 + tassa ipotecaria €. 35,00 + bolli euro 59,00 = totale euro 262,00;

I costi occorrenti per le cancellazioni di queste formalità sono stimati, indicativamente, in €. 332,00 escluse le spese per l'onorario del professionista che provvederà alla cancellazione, salvo diverso importo che sarà determinato dall'Ufficio Finanziario competente, solo dopo il deposito delle note di cancellazione. Pertanto quanto sopra calcolato per le spese di cancellazioni si ritiene un importo indicativo e comunque vicino a quello "veritiero" che sarà calcolato dall'ufficio competente.

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 29/11/2024 a firma di Notaio Pame Francesco ai nn. 46709/9868 di repertorio, iscritta il 01/12/2004 a Conservatoria di Arezzo ai nn. 23759 di rg e 5046 di rp, a favore di [REDACTED], derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 80000,00.

Importo capitale: 40000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a uiu catasto fabbricati di Bibbiena, foglio 29, particella 66, subalterno 9

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/11/2004 a firma di Notaio Pane Francesco ai nn. 46709/9868 di repertorio, iscritta il 02/10/2024 a Conservatoria di Arezzo ai nn. 16435 di rg e n.2057 di r.p., a favore di [REDACTED] derivante da rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 80000,00.

Importo capitale: 40000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati Comune di Bibbiena foglio 29, particella 66, subalterno 9

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3202 di repertorio, trascritta il 29/10/2024 a Conservatoria di Arezzo ai nn. 18145 di rg e n. 14086 di rp, a favore di [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati Comune di Bibbiena, foglio 29, particella 66, subalterno 9.

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:

Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dell'edificio, come per legge uso e consuetudine, ed in particolare sull'ingresso al piano terreno, individuato al catasto fabbricati del Comune di Bibbiena, nel foglio 29 dalla particella 66 subalterno 11.

Non risulta costituito nessun condominio. E quindi non sussistono spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/11/2004 a firma di Notaio Pane Francesco ai nn. 46708 di repertorio, registrato il 10/12/2004 a Arezzo ai nn. 102141 vol. 22, trascritto il 01/12/2004 a Arezzo ai nn. 23758/14961.

Il titolo è riferito solamente a catasto fabbricato Comune di Bibbiena foglio 29, particella 66, subalterno 9

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di dichiarazione di successione testamentaria (dal 25/11/2002 fino al 29/11/2004), registrato il 22/05/2003 a Arezzo ai nn. 70/821, trascritto il 16/08/2003 a Arezzo ai nn. 17327/11732.

Il titolo è riferito solamente a catasto fabbricato Comune di Bibbiena, foglio 29 particella 66 subalterno 7.

Per la morte di ██████████ in data 25/11/2002

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività edilizia ai sensi della LR 52/99 N. **5720/2004**, intestata a ██████████, per lavori di frazionamento immobiliare senza esecuzione di opere edili, presentata il 13/03/2004 con il n. 5720 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività edilizia LR n. 01/2005 N. **32/2005**, intestata a ██████████, per lavori di opere di manutenzione straordinaria, presentata il 31/01/2005 con il n. 2425 di protocollo.

E successiva integrazione del 10.03.2025 n. 5588 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 13 febbraio 2009, l'immobile ricade in zona A articolo 11 nta. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Articolo. 11 - Insediamenti storici 11.1 Oggetto Partina Freggina Terrossola Serravalle Pian del ponte Marciano Poggiolo Campi Farneta Santa Rosa Banzena Bivio di Banzena Candolesi - Camprena Tali insediamenti comprendono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani che presentano carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, secondo le perimetrazioni previste dalle cartografie di piano. Tali insediamenti, corrispondenti a quelli previsti dall'art. 17 L 765/1967 e dall'art. 2 lett. a) Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, comprendono l'insieme degli insediamenti storici ed i tessuti, che includono: - - - 11.2 gli edifici presenti al catasto d'impianto (1930); gli edifici oggetto di schedatura ed il tessuto formato dall'espansione edilizia dall'unità d'Italia all'inizio del secolo; le relative aree di pertinenza. invariants strutturali Il Regolamento Urbanistico prevede prioritariamente interventi mirati alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli aspetti fisico-morfologici, funzionali e sociali in recepimento degli obiettivi di cui all'art. 19 delle norme del Piano Strutturale. Costituiscono particolari elementi di invarianza: - - - i rapporti dimensionali tra edifici e spazi liberi; gli elementi architettonici, formali, distributivi e strutturali; le emergenze storico -



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di piccolo servizio igienico nel disimpegno dell'appartamento. Risulta ad oggi non presente l'accesso alla cantina. In conseguenza di ciò dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi per l'accesso alla cantina e demolito il servizio igienico poiché le altezze interne non sono conformi. (normativa di riferimento: L.R. n. 65/2014 e smi)

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

Costi di regolarizzazione:

- costi per opere di ripristino stato dei luoghi: €8.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato rappresentato il servizio igienico ubicato nel disimpegno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: inoltrare denuncia di variazione catastale DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per regolarizzazione: €1.000,00





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di certificati di conformità : € 1.000,00

L'appartamento sopra descritto è provvisto di impianto idrico, che deriva acqua dall'acquedotto comunale, di impianto elettrico sottotraccia, e di impianto di riscaldamento a gas metano di rete condominiale. Tali impianti, appaiono in buono stato di manutenzione e funzionanti, ma sono sprovvisti delle relative certificazioni di conformità. Allo stato può essere stimato solo il costo per far redigere le relative certificazioni di conformità, non essendo possibile quantificare gli eventuali costi che potrebbero essere necessari per adeguare i suddetti impianti alle normative vigenti. Tale costo può essere stimato, indicativamente, nella somma di € 1.000,00 (euro mille).

BENI IN BIBBIENA VIA XX SETTEMBRE N.C. 45, FRAZIONE SOCI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BIBBIENA Via XX Settembre n.c. 45, frazione Soci, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento da civile abitazione dislocato al piano terreno del fabbricato di remota costruzione, posto in Comune di Bibbiena, nel centro storico della frazione di Soci, Via XX Settembre n. 45.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e seminterrato, ha un'altezza interna di altezza media ml 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 66 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Venti Settembre n. 45, piano: seminterrato e terreno, intestato a [REDACTED] derivante da subalterno 7

Coerenze: confini: Via XX Settembre, parti a comune, [REDACTED] salvo altri.

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



facciata frontale



ingresso



estratto satellitare



estratto catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bibbiena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI



ferrovia distante km 10

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



autostrada distante km 45

mediocre

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

nella media

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione: appartamento da civile abitazione, dislocato ai piani terreno e seminterrato del fabbricato di remota costruzione posto in Comune di Bibbiena, frazione Soci, Via XX Settembre n.c. 45. Più precisamente detto appartamento a cui si accede dalla citata Via, da ingresso a comune è costituito come segue: un ingresso, un disimpegno, una cucina, due vani utili, due servizi igienici, altro disimpegno ed un locale di sgombero al piano terreno. Costituisce pertinenza esclusiva di detto appartamento una cantina dislocata al piano seminterrato a cui si accede da scale interne di uso esclusive che si dipartivano dal disimpegno. Ad oggi tali scale sono state demolite e dovranno essere ripristinate.

Parti a Comune: sono altresì compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dell'edificio, come per legge uso e consuetudine ed in particolare: sull'ingresso del piano terreno individuato al catasto fabbricati del Comune di Bibbiena nel foglio 29, particella 66, subalterno 11 bene comune non censibile. **La parte a comune ad oggi non risulta pignorato.**

Caratteristiche costruttive e finiture (interne ed esterne): le strutture verticali dal fabbricato sono costituite da orditura di pietrame e mattoni in laterizio, tamponate con muratura di laterizio; gli orizzontamenti e cioè i

solai sono in parte in legno e laterizio, in parte a volte e in parte in latero cemento. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Internamente l'appartamento è pavimentato con mattonelle in monocottura, le pareti sono debitamente intonacate e tinteggiate; I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastelle di ceramica e sono dotati dei relativi sanitari; gli infissi sono in legno, il portone di accesso è in legno massello; . detto appartamento si presenta in buono stato di manutenzione, il fabbricato condominiale si trova in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche dimensionali:

Superficie commerciale appartamento: mq 100,00 ; superficie commerciale cantina: mq 18,00

Superficie utile appartamento piano terreno: mq 72,50 - cantina piano seminterrato: mq 12,00

Altezza media utile ml: 2,30



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:

G

[286.73 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000961647 registrata in data 18/11/2025

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
appartamento	100,00	x	100 %	=	100,00
cantina	18,00	x	50 %	=	9,00
Totale:	118,00				109,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: FRANCESCO BURCHI

Pagina 10 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/10/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 101/2018

Descrizione: Piena proprietà su appartamento di civile abitazione terra tetto dislocato su tre livelli con ingresso indipendente e scala interna di collegamento. L'unità immobiliare è così composta: al piano terra cantina con servizio igienico ed un sottoscala, al piano primo cucina e sala, al piano secondo due camere di cui dotata di servizio igienico. Completa l'unità immobiliare un solaio sottotetto non praticabile con lucernario di accesso alla copertura., 1

Indirizzo: Frazione Soci - Via XX Settembre, 4 Bibbiena, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.648,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 3.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

tecnico incaricato: FRANCESCO BURCHI

Pagina 11 di 14



Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/09/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 175/2019

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su porzione di fabbricato ad uso abitativo posto in Loc. Soci - Bibbiena (AR), Via XX Settembre n°43, composto al piano primo da ingresso-soggiorno, cucina, n. 2 camere, disimpegno e servizio igienico, ed al piano terra, con accesso diretto dalla viabilità pubblica, da un locale sottoscala e da un piccolo vano uso cantina., 1

Indirizzo: Via XX Settembre n°43 - Loc. Soci - Bibbiena (Ar) Bibbiena, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.280,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.040,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 57.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/07/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 191/2012

Descrizione: Piena proprietà su appartamento di civile abitazione della superficie di mq 40,82 circa, posto al piano secondo di un edificio di maggior consistenza, costituito da cucina-pranzo, camera e bagno, con i proporzionali diritti condominiali su corte interna, loggiato e vano scale. L'esposizione prevalente è verso Est e Sud. In buone condizioni di manutenzione., 5

Indirizzo: Frazione Soci, Piazza Garibaldi n. 2 Bibbiena, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 118.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 63.00 m

Numero Tentativi: 8

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, il sottoscritto ctu, dopo aver svolto le opportune indagini di mercato, ha ritenuto corretto utilizzare, il metodo di stima sintetico-comparativa, che consiste nel raffronto fra il bene da stimare ed un campionario di altri immobili con destinazioni compatibili e tipologicamente simili. Per fare questo è stata intrapresa un'analisi del mercato delle offerte (annunci di vendita immobiliare) parametrando anche alle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (la cui funzione è stata soltanto indicativa).

Indagine e/o analisi del mercato immobiliare:

a) Le quotazioni immobiliari relative ad unità abitative aventi le stesse caratteristiche dell'appartamento da stimare, in condizioni di libero mercato, rilevate nel comprensorio del Comune di Bibbiena, presso operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari, imprenditori edili, periti, tecnici, ecc), considerata la poca dinamicità dello specifico segmento di mercato di questo periodo temporale, sono risultate essere le seguenti :
abitazioni civili: valore unitario medio di mercato da €. 400,00 ad €. 1.200,00 il mq. di superficie lorda ;



b) Fonte- Agenzia delle Entrate -Osservatorio del Mercato Immobiliare-Banca dati :

Le quotazioni immobiliari, riferite al primo semestre 2025, relative ad unità abitative, poste nel Comune di Bibbiena, risultano essere le seguenti: abitazioni civili stato conservativo normale :

valore unitario medio di mercato da €. 900,00 a €. 1.200 il mq di superficie lorda;

Stima del valore di mercato con il criterio sintetico-comparativo (e/o per valori unitari):

Tale metodo di stima, che è quello che viene più comunemente utilizzato, nelle libere contrattazioni, consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile, moltiplicando la sua consistenza, espressa in superficie commerciale, per un valore unitario medio, a metro quadrato, opportunamente individuato. L'applicazione di tale criterio di stima presuppone l'esistenza di un mercato afferente il trasferimento di immobili comparabili a quello in esame, attivo ed in regime di libera concorrenza, tale da produrre un'ampia scala di valori tipici di riferimento, al fine di poter eseguire un'appropriata comparazione. Ad oggi però il mercato immobiliare di tali immobili, risulta essere poco dinamico ed in continua contrazione.

Per l'individuazione del valore unitario medio a metro quadrato, il sottoscritto ctu ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità abitativa, come la localizzazione rispetto al centro, la viabilità, l'accessibilità, l'ubicazione, l'esposizione, luminosità, la vetustà, le condizioni di manutenzione, le superfici degli accessori, ecc.

Tenuto conto delle indagini e/o delle analisi di mercato svolte, e cioè dei valori unitari medi rilevati nel comprensorio per immobili simili, il sottoscritto ctu ritiene congruo assumere, come valore unitario medio, pari ad €. 400,00 a metro quadrato di superficie commerciale. Al valore di mercato attribuito saranno detratte le spese specificate nella presente perizia oltre alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%).

A seguito di ciò il valore dell'immobile esecutato sarà: mq 109,00 x €. 400,00 il mq = €. 43.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

43.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario 15%	-6.540,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 37.060,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 37.060,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'appartamento sopra descritto risulta pignorato per la piena proprietà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Bibbiena, agenzie: Bibbiena, osservatori del mercato immobiliare Arezzo

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	109,00	0,00	37.060,00	37.060,00
				37.060,00 €	37.060,00 €

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

€. 10.000,00

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

€. 27.060,00

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:

€. 27.060,00

data 19/11/2025



il tecnico incaricato
FRANCESCO BURCHI

