



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Rodino' di Miglione

CUSTODE:

Dott. Marco Giglietti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ROBERTA BASAGNI

CF:BSGRRT79H67A390E

con studio in AREZZO (AR) via Mori 5

telefono: 3339860355

email: studio.robertabasagni@gmail.com

tecnico incaricato: ROBERTA BASAGNI

Pagina 1 di 31



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PIEVE SANTO STEFANO VIA DELLE ANTICHE PRIGIONI 7, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ubicato in zona centrale del comune di Pieve Santo Stefano e precisamente in Via delle Antiche Prigioni n°7.

Si accede all'appartamento tramite portone condominiale che si affaccia direttamente su Via delle Antiche Prigioni e dal quale salendo le scale condominiali si arriva al primo piano con due portoncini d'ingresso a due appartamenti; il lotto 1 è l'interno 2.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, bagno, camera, due locali ad uso sgombero, soggiorno e cucina. L'appartamento è dotato di doppia entrata dal vano scala, si può accedere sia dal disimpegno che dal locale cucina. E' presente a piano sottostrada cantina, ma la consistenza della planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non sono presenti pareti di suddivisione ma solo della rete precaria.

L'appartamento internamente è arredato, tutte le pareti sono intonacate con intonaco di tipo tradizionale e tinteggiate con pittura a tempera, escluse le pareti della cucina e del bagno che sono rivestite con mattonelle in ceramica.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattonelle in ceramica, le persiane sono in legno così come le finestre dotate di vetro singolo.

L'edificio esternamente si presenta in uno stato conservativo normale, mentre internamente l'unità immobiliare risulta in condizioni mediocri, non è presente impianto di riscaldamento.

Per comprendere meglio la disposizione interna ed esterna del fabbricato e lo stato di conservazione vedasi la documentazione fotografica allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 2, scala condominiale, ha un'altezza interna di 3.15. Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 189 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE ANTICHE PRIGIONI 7, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

A.1 **appartamento**, composto da appartamento piano primo e cantina a piano interrato, identificato con il numero subalterno 6.

Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 189 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 93 mq, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via delle Antiche Prigioni n°7, piano: 1 , intestato a



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	93,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.244,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.907,25
Data di conclusione della relazione:	09/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'appartamento viene utilizzato dal debitore a volte nel fine settimana.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione ipotecaria: Ipoteca Volontaria per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00 (durata 20 anni) concessione a garanzia di mutuo fondiario. Nota di iscrizione del 03 novembre 2006 Registro Generale n. 22599 Registro Particolare n.4333. A favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a.;
- Costituzione Di Fondo Patrimoniale atto Notaio Nencioni Fabrizio del 21 aprile 2011 repertorio n. 3051/2331. Nota di trascrizione del 12 maggio 2011 Registro Generale n. 7995 Registro Particolare n.5414. A favore di [REDACTED];
- Iscrizione ipotecaria: Ipoteca Legale per capitale di € 61.941,31 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 123.882,62 derivante da Ruolo emesso da Equitalia Centro S.p.a.. Nota di iscrizione del 07 ottobre 2013 Registro Generale n. 12903 Registro Particolare n.1591. A favore di Equitalia Centro S.p.a. di Firenze;
- Trascrizione: Atto giudiziario - Verbale Di Pignoramento Immobili. Nota di trascrizione del 14 aprile 2025 Registro Generale 6453 Registro Particolare 4832 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Notaio Nencioni Fabrizio del 21 aprile 2011 repertorio n. 3051/2331. Nota di trascrizione del 12 maggio 2011 Registro



Generale n. 7995 Registro Particolare n.5414.
Allegato alla perizia

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, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Allegato alla perizia

ipoteca **legale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 61.941,31 .

Importo capitale: 123.882,62 .

Allegato alla perizia

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Allegato alla perizia

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1. Atto di compravendita Notaio Marco Fanfani del 17/06/1996, repertorio n. 34721 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 30 giugno 2003 ai nr. 13091 del registro Generale ed al nr. 8658 del registro Particolare nel quale il signor [REDACTED] acquistava per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni mentre il Sig. [REDACTED] l'usufrutto per 1/1 dei beni immobili identificati a catasto Fabbricati nel foglio 92 particella 189 subalterno 3 e foglio 92



particella 189 subalterno 5 (soppressi che hanno costituito il subalterno 8 di cui alla procedura) la soppressione degli originali identificativi catastali subalterno 3 e 5 sostituiti con i nuovi identificativi subalterno 7(c/6) e 8 (a/3) con variazione catastale per "frazionamento e fusione" n.2662/2003 presentata all'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 10 aprile 2003 prot. 79775;

2. Atto notarile per correzione dati anagrafici Notaio Marco Fanfani del 05 giugno 2003 rep. 2701, nota in rettifica della formalità trascritta a Arezzo in data 30 giugno 2003 al numero di registro generale 13091 e numero registro particolare 8658 per correzione dei dati anagrafici del signor [REDACTED]
3. atto notarile di rinuncia al diritto di abitazione a titolo di donazione del notaio Cammuso Gustavo del 20 ottobre 2006 repertorio n.6728 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 3 novembre 2006 ai nr. 22598 del registro Generale ed al nr. 14658 del registro Particolare



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita Notaio Marco Fanfani, con atto stipulato il 17/06/1996 a firma di Notaio Marco Fanfani.
Atto allegato alla perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile per correzione dati anagrafici, con atto stipulato il 05/06/2003 a firma di Notaio Marco Fanfani.
Atto allegato alla perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile di rinuncia al diritto di abitazione a titolo di donazione, con atto stipulato il 20/10/2006 a firma di notaio Cammuso Gustavo.
Atto allegato alla perizia



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dopo le necessarie ricerche urbanistico-edilizie presso l'Archivio Edilizia del comune di Pieve Santo Stefano, esaminata la documentazione in atti e dalle verifiche e rilievi svolti sull'immobile relazione quanto segue circa la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Il fabbricato è stato edificato in epoca remota (ante 1942) e che successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi per l'intero fabbricato:

- Concessione Edilizia n. 12 del 23 marzo 1998 e successiva variante Concessione Edilizia n. 14 del 22/03/1999 per opere di manutenzione straordinaria per il rifacimento del solaio di copertura e opere accessorie
- Autorizzazione Edilizia n.44 del 15 gennaio 2000 per ripristino danni del terremoto del vano





scala condominiale



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **12** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento del solaio di copertura e opere accessorie, presentata il 23/03/1998.

Pratica allegata alla perizia

CONCESSIONE EDILIZIA N. **14**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento del solaio di copertura e opere accessorie, presentata il 22/03/1999.

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n.12/1998

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **44**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ripristino danni del terremoto del vano scala condominiale, presentata il 15/01/2000.

Pratica allegata alla perizia

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il fabbricato ricade nel tessuto urbano del centro storico, disciplinato dall'art.46 delle norme tecniche di attuazione del vigente piano Strutturale.

vedi allegati alla perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'esame degli atti urbanistici, per le porzioni edilizie pignorate non esistono titoli edilizi, il fabbricato risale ai primi del 900 e da allora le unità non hanno mai subito modifiche; esistono titoli edilizi per opere che riguardano tutto il fabbricato dove sono presenti le piante e sezioni anche delle unità oggetto di pignoramento.

Dall'esame dei documenti catastali, quali visure, planimetrie delle unità immobiliari, mappe, ecc, si è accertata la conformità tra gli atti depositati in catasto e lo stato dei luoghi, salvo piccole imprecisioni di rappresentazione grafica.

Nella planimetria dell'unità immobiliare ci sono piccole imprecisioni grafiche per dei muretti di altezza di circa cm 90 di suddivisione tra la cucina e il soggiorno.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale le suddette piccole differenze di rappresentazione grafica non sono rilevanti ai fini catastali in quanto non influiscono sulla determinazione della rendita catastale e non danno luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

La scrivente perito non ritiene necessario provvedere alla correzione delle planimetrie catastali con la causale "*esatta rappresentazione grafica*", salvo una specifica richiesta da parte del creditore

precedente.

Per quanto riguarda la conformità degli impianti nell'abitazione questi risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato per cui sono rispondenti alla normativa allora vigente, non vige l'obbligo della dichiarazione di conformità trattandosi di costruzione anteriore alle disposizioni contenute nella Legge 5 marzo 1990 n.46 e successive modifiche.

L'impianto idrico e quello fognario sono collegati alla rete pubblica comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a SUBALTERNO 6.

Dall'esame degli atti urbanistici, per le porzioni edilizie pignorate non esistono titoli edilizi, il fabbricato risale ai primi del 900 e da allora le unità non hanno mai subito modifiche; esistono titoli edilizi per opere che riguardano tutto il fabbricato dove sono presenti le piante e sezioni anche delle unità oggetto di pignoramento.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la consistenza della planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non sono presenti pareti di suddivisione ma solo della rete precaria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino pareti divisorie.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a cantina piano interrato.



stato autorizzato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIEVE SANTO STEFANO VIA DELLE ANTICHE PRIGIONI 7

APPARTAMENTO

tecnico incaricato: ROBERTA BASAGNI

Pagina 7 di 31



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIEVE SANTO STEFANO VIA DELLE ANTICHE PRIGIONI 7, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ubicato in zona centrale del comune di Pieve Santo Stefano e precisamente in Via delle Antiche Prigioni n°7.

Si accede all'appartamento tramite portone condominiale che si affaccia direttamente su Via delle Antiche Prigioni e dal quale salendo le scale condominiali si arriva al primo piano con due portoncini d'ingresso a due appartamenti; il lotto 1 è l'interno 2.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, bagno, camera, due locali ad uso sgombero, soggiorno e cucina. L'appartamento è dotato di doppia entrata dal vano scala, si può accedere sia dal disimpegno che dal locale cucina. E' presente a piano sottostrada cantina, ma la consistenza della planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non sono presenti pareti di suddivisione ma solo della rete precaria.

L'appartamento internamente è arredato, tutte le pareti sono intonacate con intonaco di tipo tradizionale e tinteggiate con pittura a tempera, escluse le pareti della cucina e del bagno che sono rivestite con mattonelle in ceramica.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattonelle in ceramica, le persiane sono in legno così come le finestre dotate di vetro singolo.

L'edificio esternamente si presenta in uno stato conservativo normale, mentre internamente l'unità immobiliare risulta in condizioni mediocri, non è presente impianto di riscaldamento.

Per comprendere meglio la disposizione interna ed esterna del fabbricato e lo stato di conservazione vedasi la documentazione fotografica allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 2, scala condominiale, ha un'altezza interna di 3.15. Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 189 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE ANTICHE PRIGIONI 7, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ingresso appartamento - interno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno/pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

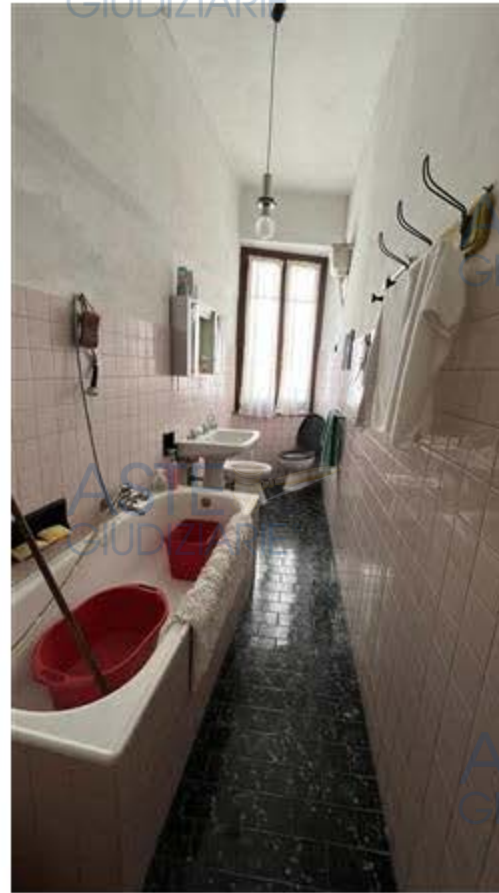
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



prospetto fronte



prospetto laterale destro - lato fiume

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: ROBERTA BASAGNI

Pagina 11 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIA

quinta dei sei vizi.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



scaldabagno

CLASSE ENERGETICA:

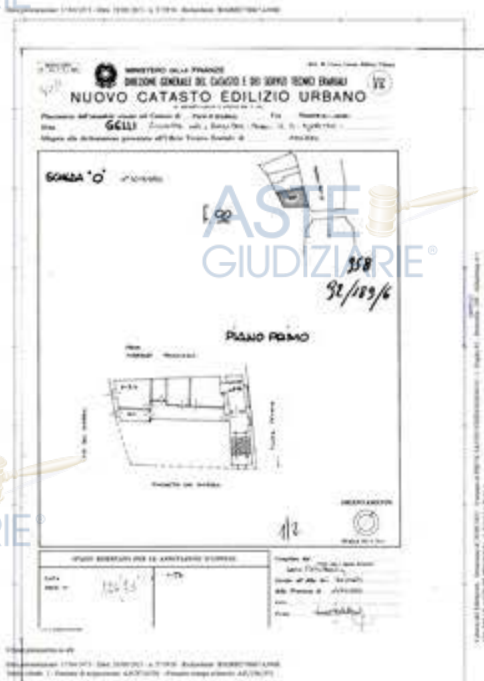
[296 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000974689 registrata in data 18/12/2025

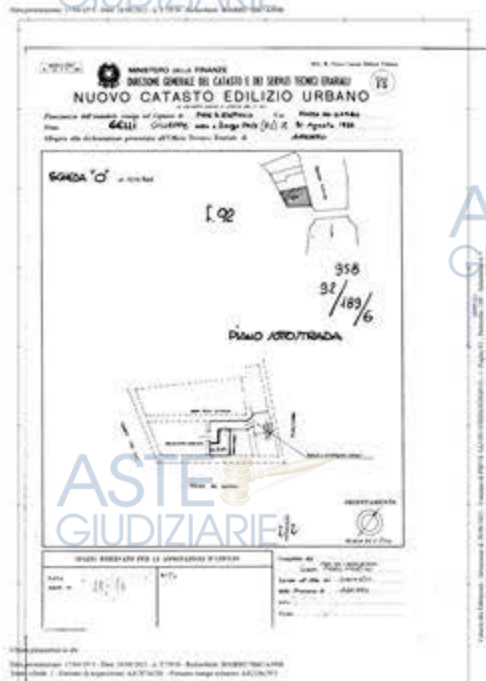
CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	93,00	x	100 %	=	93,00
Totale:	93,00				93,00



planimetria piano primo



planimetria cantina piano interrato



pianta superficie commerciale

ACCESSORI:

appartamento, composto da appartamento piano primo e cantina a piano interrato, identificato con il numero subalterno 6.

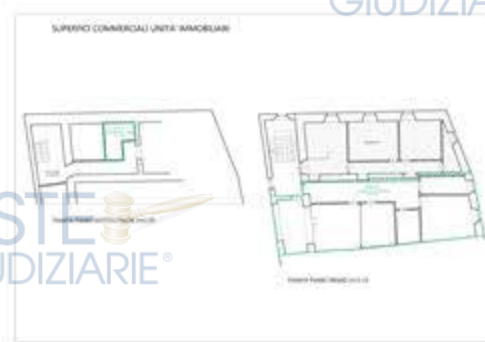
Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 189 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 93 mq, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via delle Antiche Prigioni n°7, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento a piano primo e cantina a piano interrato	93,00	x 100 %	= 93,00
Totale:	93,00		93,00

tecnico incaricato: ROBERTA BASAGNI

Pagina 14 di 31



pianta con superficie commerciale

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Valore Omi

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Valori Anno 2025 - Semestre 2

Sviluppo Valutazione:

Per pervenire alla determinazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo sintetico comparativo, considerando il valore di mercato a mq riguardante lo stato di fatto in cui oggi l'immobile si trova. Il valore a m² (superficie commerciale in precedenza calcolata) che sarà adottato, scaturisce da un esame di paragone tra l'unità immobiliare in oggetto, con immobili simili appartenenti allo stesso segmento immobiliare, tenendo altresì di conto alcuni parametri, quali:

- localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, grado di finitura nonché lo stato di conservazione e manutenzione.

È stata quindi compiuta un'indagine di mercato consultando annunci di pubblicità immobiliare attraverso volantini e siti internet di Agenzie Immobiliari di Pieve Santo Stefano ed accolto informazioni su compravendite per immobili simili. Di conseguenza, esaminato il fabbricato nelle sue caratteristiche oggettive e soggettive precedentemente descritte, considerate le condizioni di conservazione che risultano essere "scadenti", tenuto conto della situazione del mercato immobiliare attuale, la sottoscritta ritiene ragionevole adottare un valore pari a 720,00 €/mq di superficie commerciale.

Secondo i dati dell'Osservatorio Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo dei fabbricati per civile abitazione nella zona Centrale/ABITATO DI PIEVE SANTO STEFANO di tipo normale è compreso tra 720 €/m² e 1050 €/m² per la compravendita.

Pertanto si avrà un valore complessivo pari a:



- **Subalterno 6**, cat. A/3 classe 3 consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 93 totale escluse aree scoperte mq 93

VALORE STIMATO

Superficie commerciale	€/mq	Valore totale
93,00	650,00	60450,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

60.450,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi	-9.067,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 51.382,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 51.382,50****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per pervenire alla determinazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo sintetico comparativo, considerando il valore di mercato a mq riguardante lo stato di fatto in cui oggi l'immobile si trova.

Il valore a m² (superficie commerciale in precedenza calcolata) che sarà adottato, scaturisce da un esame di paragone tra l'unità immobiliare in oggetto, con immobili simili appartenenti allo stesso segmento immobiliare, tenendo altresì di conto alcuni parametri, quali:

- localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, grado di finitura nonché lo stato di conservazione e manutenzione.

È stata quindi compiuta un'indagine di mercato consultando annunci di pubblicità immobiliare attraverso volantini e siti internet di Agenzie Immobiliari di Pieve Santo Stefano ed accolto informazioni su compravendite per immobili simili.

Di conseguenza, esaminato il fabbricato nelle sue caratteristiche oggettive e soggettive precedentemente descritte, considerate le condizioni di conservazione che risultano essere "scadenti", tenuto conto della situazione del mercato immobiliare attuale, la sottoscritta ritiene ragionevole adottare un valore pari a 650,00 €/mq di superficie commerciale.

Secondo i dati dell'Osservatorio Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo dei fabbricati per civile abitazione nella zona Centrale/ABITATO DI PIEVE SANTO STEFANO di tipo normale è compreso tra 720 €/m² e 1050 €/m² per la compravendita.

Pertanto si avrà un valore complessivo pari a:

- **Subalterno 6**, cat. A/3 classe 3 consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 93 totale escluse aree scoperte mq 93

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Agenzia delle Entrate - valori OMI

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	93,00	93,00	51.382,50	51.382,50
				51.382,50 €	51.382,50 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: €. **5.138,25**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **46.244,25**

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: €. **1.337,00**

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: €. **44.907,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2025

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

B **appartamento** a PIEVE SANTO STEFANO Via delle Antiche Prigioni 7, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'appartamento è ubicato in zona centrale del comune di Pieve Santo Stefano e precisamente in Via delle Antiche Prigioni n°7.

Si accede all'appartamento tramite portone condominiale che si affaccia direttamente su Via delle Antiche Prigioni e dal quale salendo le scale condominiali si arriva al primo piano con due portoncini d'ingresso a due appartamenti; il lotto 2 è l'interno 1.

L'unità immobiliare è composta da cucina, disimpegno, due camere e bagno; internamente è arredato e abitato con regolare contratto di locazione.

L'appartamento è senza impianto di riscaldamento, non c'è allaccio del gas, per l'acqua calda c'è uno scaldabagno.

Tutte le pareti sono intonacate con intonaco di tipo tradizionale e tinteggiate con pittura a tempera, escluse le pareti della cucina e del bagno che sono rivestite con mattonelle in ceramica.

Il bagno è dotato di sanitari, rubinetteria e mobilio. Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattonelle in ceramica, le persiane sono in legno così come le finestre dotate di vetro singolo.

L'edificio esternamente si presenta in uno stato conservativo normale, mentre internamente l'unità immobiliare risulta in condizioni mediocri, non è presente impianto di riscaldamento.

Per comprendere meglio la disposizione interna ed esterna del fabbricato e lo stato di conservazione vedasi la documentazione fotografica allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala condominiale, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 189 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 73 mq, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: Via delle Antiche Prigioni 7, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.999,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.662,25
Data di conclusione della relazione:	09/04/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/07/2023, con scadenza il 30/06/2026, registrato il 07/07/2023 a AGENZIA DELLE ENTRATE - DPAR UT SANSEPOLCRO ai nn. SERIE 3T n.420 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 3.000,00.

L'appartamento risulta occupato con regolare contratto di locazione al Sig. [REDACTED] del 01 luglio 2023 registrato in data 07 luglio 2023 n.420 serie T3 con scadenza 30 giugno 2026 salvo rinnovo di ulteriori due anni con canone di affitto mensile di € 250,00.

Secondo i dati dell'Osservatorio Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo dei fabbricati per civile abitazione nella zona Centrale/ABITATO DI PIEVE SANTO STEFANO di tipo normale è compreso tra 2,3 €/m² mese e 3,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Considerando la superficie catastale del subalterno 8 si ricava quanto segue:

$m^q 73 \times \text{€/mq } 3,4$ (valore di riferimento OMI per le locazioni) = € 248,20 importo che ritengo congruo per le condizioni dell'appartamento



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione ipotecaria: Ipoteca Volontaria per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00 (durata 20 anni) concessione a garanzia di mutuo fondiario. Nota di iscrizione del 03 novembre 2006 Registro Generale n. 22599 Registro Particolare n.4333. A favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a.;
- Costituzione Di Fondo Patrimoniale atto Notaio Nencioni Fabrizio del 21 aprile 2011 repertorio n. 3051/2331. Nota di trascrizione del 12 maggio 2011 Registro Generale n. 7995 Registro Particolare n.5414. A favore [REDACTED];
- Iscrizione ipotecaria: Ipoteca Legale per capitale di € 61.941,31 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 123.882,62 derivante da Ruolo emesso da Equitalia Centro S.p.a.. Nota di iscrizione del 07 ottobre 2013 Registro Generale n. 12903 Registro Particolare n.1591. A favore di Equitalia Centro S.p.a, di Firenze;
- Trascrizione: Atto giudiziario - Verbale Di Pignoramento Immobili. Nota di trascrizione del 14 aprile 2025 Registro Generale 6453 Registro Particolare 4832 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli.



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

tecnico incaricato: ROBERTA BASAGNI

Pagina 19 di 31





4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notaio Nencioni Fabrizio del 21 aprile 2011 repertorio n. 3051/2331. Nota di trascrizione del 12 maggio 2011 Registro Generale n. 7995 Registro Particolare n.5414.

Allegato alla perizia

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, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Allegato alla perizia

ipoteca **legale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

Importo ipoteca: 61.941,31 .

Importo capitale: 123.882,62 .

Allegato alla perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Di Pignoramento Immobili.

Allegato alla perizia

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1. Atto di compravendita Notaio Marco Fanfani del 17/06/1996, repertorio n. 34721 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 30 giugno 2003



ai nr. 13091 del registro Generale ed al nr. 8658 del registro Particolare nel quale il signor [REDACTED] acquistava per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni mentre il Sig. [REDACTED] l'usufrutto per 1/1 dei beni immobili identificati a catasto Fabbricati nel foglio 92 particella 189 subalterno 3 e foglio 92 particella 189 subalterno 5 (soppressi che hanno costituito il subalterno 8 di cui alla procedura) la soppressione degli originali identificativi catastali subalterno 3 e 5 sostituiti con i nuovi identificativi subalterno 7(c/6) e 8 (a/3) con variazione catastale per "frazionamento e fusione" n.2662/2003 presentata all'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 10 aprile 2003 prot. 79775

2. Atto notarile per correzione dati anagrafici Notaio Marco Fanfani del 05 giugno 2003 rep. 2701, nota in rettifica della formalità trascritta a Arezzo in data 30 giugno 2003 al numero di registro generale 13091 e numero registro particolare 8658 per correzione dei dati anagrafici del signor [REDACTED]
3. atto notarile di rinuncia al diritto di abitazione a titolo di donazione del notaio Cammuso Gustavo del 20 ottobre 2006 repertorio n.6728 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 3 novembre 2006 ai nr. 22598 del registro Generale ed al nr. 14658 del registro Particolare



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 17/06/1996 a firma di Notaio Marco Fanfani .

Vedi atto allegato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile per correzione dati anagrafici , con atto stipulato il 05/06/2003 a firma di Notaio Marco Fanfani .

Vedi atto allegato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile di rinuncia al diritto di abitazione a titolo di donazione , con atto stipulato il 20/10/2006 a firma di Cammuso Gustavo.

Vedi atto allegato



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

DOPO LE NECESSARIE RICERCHE URBANISTICO-EDILIZIE PRESSO L'ARCHIVIO EDILIZIA DEL COMUNE DI PIEVE SANTO STEFANO, ESAMINATA LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI E DALLE VERIFICHE E RILIEVI SVOLTI SULL'IMMOBILE RELAZIONE QUANTO SEGUE CIRCA LA CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.

IL FABBRICATO È STATO EDIFICATO IN EPOCA REMOTA (ANTE 1942) E CHE



SUCCESSIVAMENTE SONO STATI RILASCIATI I SEGUENTI TITOLI EDILIZI PER L'INTERO FABBRICATO:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 12 DEL 23 MARZO 1998 E SUCCESSIVA VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA N. 14 DEL 22/03/1999 PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER IL RIFACIMENTO DEL SOLAIO DI COPERTURA E OPERE ACCESSORIE

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.44 DEL 15 GENNAIO 2000 PER RIPRISTINO DANNI DEL TERREMOTO DEL VANO SCALA CONDOMINIALE

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **12** e successive varianti, intestata a **** DATO OSCURATO **** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria per il rifacimento del solaio di copertura e opere accessorie , presentata il 23/03/1998.

Pratica allegata alla perizia

Variante Concessione Edilizia n. 12 del 23 marzo 1998 N. **14** e successive varianti, intestata a **** DATO OSCURATO **** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria per il rifacimento del solaio di copertura e opere accessorie, presentata il 22/03/1999

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **44** e successive varianti, intestata a **** DATO OSCURATO **** , per lavori di Ripristino danni del terremoto del vano scala condominiale, presentata il 15/01/2000.

Pratica allegata alla perizia

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.46 delle norme tecniche di attuazione del vigente piano Strutturale.

vedi allegati alla perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'esame degli atti urbanistici, per le porzioni edilizie pignorate non esistono titoli edilizi, il fabbricato risale ai primi del 900 e da allora le unità non hanno mai subito modifiche; esistono titoli edilizi per opere che riguardano tutto il fabbricato dove sono presenti le piante e sezioni anche delle unità oggetto di pignoramento.

Dall'esame dei documenti catastali, quali visure, planimetrie delle unità immobiliari, mappe, ecc, si è accertata la conformità tra gli atti depositati in catasto e lo stato dei luoghi, salvo piccole imprecisioni di rappresentazione grafica.

Nella planimetria dell'unità immobiliare non è presente una parete divisoria in cartongesso di recente realizzazione per la quale è possibile la demolizione.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale le suddette piccole differenze di rappresentazione grafica non sono rilevanti ai fini catastali in quanto non influiscono sulla determinazione della rendita catastale e non danno luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

La scrivente perito non ritiene necessario provvedere alla correzione delle planimetrie catastali con la causale "esatta rappresentazione grafica", salvo una specifica richiesta da parte del creditore procedente.

Per quanto riguarda la conformità degli impianti nell'abitazione questi risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato per cui sono rispondenti alla normativa allora vigente, non vige l'obbligo della dichiarazione di conformità trattandosi di costruzione anteriore alle disposizioni contenute nella Legge 5 marzo 1990 n.46 e successive modifiche.

L'impianto idrico e quello fognario sono collegati alla rete pubblica comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: parete in cartongesso tra ingresso e cucina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: smontaggio parete in cartongesso tra ingresso e cucina

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

Costi di regolarizzazione:

- smontaggio parete e smaltimento cartongesso: € 300,00



stato dei luoghi



stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIEVE SANTO STEFANO VIA DELLE ANTICHE PRIGIONI 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a PIEVE SANTO STEFANO Via delle Antiche Prigioni 7, della superficie commerciale di **73,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ubicato in zona centrale del comune di Pieve Santo Stefano e precisamente in Via

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

delle Antiche Prigioni n°7.

Si accede all'appartamento tramite portone condominiale che si affaccia direttamente su Via delle Antiche Prigioni e dal quale salendo le scale condominiali si arriva al primo piano con due portoncini d'ingresso a due appartamenti; il lotto 2 è l'interno 1.

L'unità immobiliare è composta da cucina, disimpegno, due camere e bagno; internamente è arredato e abitato con regolare contratto di locazione.

L'appartamento è senza impianto di riscaldamento, non c'è allaccio del gas, per l'acqua calda c'è uno scaldabagno.

Tutte le pareti sono intonacate con intonaco di tipo tradizionale e tinteggiate con pittura a tempera, escluse le pareti della cucina e del bagno che sono rivestite con mattonelle in ceramica.

Il bagno è dotato di sanitari, rubinetteria e mobilio. Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattonelle in ceramica, le persiane sono in legno così come le finestre dotate di vetro singolo.

L'edificio esternamente si presenta in uno stato conservativo normale, mentre internamente l'unità immobiliare risulta in condizioni mediocri, non è presente impianto di riscaldamento.

Per comprendere meglio la disposizione interna ed esterna del fabbricato e lo stato di conservazione vedasi la documentazione fotografica allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala condominiale, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 189 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 73 mq, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: Via delle Antiche Prigioni 7, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



ingresso/pranzo-cucina



camera

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

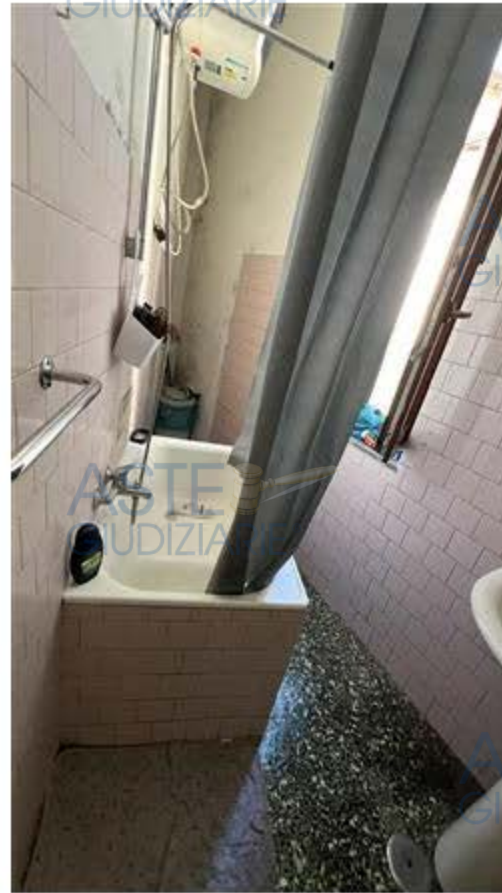
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagnio

ASTE
GIUDIZIARIE

in un'area residenziale, le
limitato (zona traffico lim



prospetto laterale/fronte

ASTE esposit
GIUDIZIARIE panora
livello

al di sotto della media
re nella media
re nella media
al di sotto della media
re nella media

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

ASTE
GIUDIZIARIE®

molto basso

al di sotto della media

★★★★★

★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è senza impianto di riscaldamento e non c'è allaccio del gas; per l'acqua calda c'è uno scaldabagno.

Il bagno è dotato di sanitari, rubinetteria e mobilio.



scaldabagno

CLASSE ENERGETICA:

[369.96 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000974693 registrata in data 18/12/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	73,00	x	100 %	=	73,00
Totale:	73,00				73,00

tecnico incaricato: ROBERTA BASAGNI

Pagina 27 di 31

ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetria appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - valori OMI

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per pervenire alla determinazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo sintetico comparativo, considerando il valore di mercato a mq riguardante lo stato di fatto in cui oggi l'immobile si trova. Il valore a m² (superficie commerciale in precedenza calcolata) che sarà adottato, scaturisce da un esame di paragone tra l'unità immobiliare in oggetto, con immobili simili appartenenti allo stesso segmento immobiliare, tenendo altresì di conto alcuni parametri, quali:

- localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, grado di finitura nonché lo stato di conservazione e manutenzione.

È stata quindi compiuta un'indagine di mercato consultando annunci di pubblicità immobiliare attraverso volantini e siti internet di Agenzie Immobiliari di Pieve Santo Stefano ed accolto informazioni su compravendite per immobili simili. Di conseguenza, esaminato il fabbricato nelle sue caratteristiche oggettive e soggettive precedentemente descritte, considerate le condizioni di conservazione che risultano essere "scadenti", tenuto conto della situazione del mercato immobiliare attuale, la sottoscritta ritiene ragionevole adottare un valore pari a 650,00 €/mq di superficie commerciale.

Secondo i dati dell'Osservatorio Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo dei fabbricati per civile abitazione nella zona Centrale/ABITATO DI PIEVE SANTO STEFANO di tipo normale è compreso tra 720 €/m² e 1050 €/m² per la compravendita.

tecnico incaricato: ROBERTA BASAGNI

Pagina 28 di 31

Pertanto si avrà un valore complessivo pari a:

- **Subalterno 8**, cat. A/3 classe 3 consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq 73 totale escluse aree scoperte mq 73

VALORE STIMATO

Superficie commerciale	€/mq	Valore totale
73,00	650,00	47.450,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

47.450,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi	-7.117,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.332,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.332,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per pervenire alla determinazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo sintetico comparativo, considerando il valore di mercato a mq riguardante lo stato di fatto in cui oggi l'immobile si trova.

Il valore a m² (superficie commerciale in precedenza calcolata) che sarà adottato, scaturisce da un esame di paragone tra l'unità immobiliare in oggetto, con immobili simili appartenenti allo stesso segmento immobiliare, tenendo altresì di conto alcuni parametri, quali:

- localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, grado di finitura nonché lo stato di conservazione e manutenzione.

È stata quindi compiuta un'indagine di mercato consultando annunci di pubblicità immobiliare attraverso volantini e siti internet di Agenzie Immobiliari di Pieve Santo Stefano ed accolto informazioni su compravendite per immobili simili.

Di conseguenza, esaminato il fabbricato nelle sue caratteristiche oggettive e soggettive precedentemente descritte, considerate le condizioni di conservazione che risultano essere "scadenti", tenuto conto della situazione del mercato immobiliare attuale, la sottoscritta ritiene ragionevole

adottare un valore pari a 650,00 €/mq di superficie commerciale.

Secondo i dati dell'Osservatorio Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo dei fabbricati per civile abitazione nella zona Centrale/ABITATO DI PIEVE SANTO STEFANO di tipo normale è compreso tra 720 €/m² e 1050 €/m² per la compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: VALORI OMI - 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
B	appartamento	73,00	0,00	40.332,50	40.332,50
				40.332,50 €	40.332,50 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 4.033,25**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.999,25**

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: **€. 1.337,00**

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: **€. 34.662,25**



data 09/04/2026



il tecnico incaricato
ROBERTA BASAGNI



tecnico incaricato: ROBERTA BASAGNI

Pagina 31 di 31

