



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 225/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. RODINO' DI MIGLIONE ELISABETTA



CUSTODE:

Dott. MATTEO ROSSI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

DONATELLA VIVIANI

CF:VVNDTL60M47A390U

con studio in AREZZO (AR) VIALE GIOTTO 55

telefono: 335397433

email: donatella.vi@libero.it



tecnico incaricato: DONATELLA VIVIANI

Pagina 1 di 16





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 225/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERRANUOVA BRACCIOLINI Via Rino Bigi 2, quartiere Paperina, della superficie commerciale di **176,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento situato al primo piano di un fabbricato della tipologia bifamiliare ubicato in Terranuova Bracciolini, Via Rino Bigi nc.2

L'unità immobiliare, con accesso indipendente dal resede di proprietà esclusiva è composta da: ingresso , soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, doppi servizi e tre terrazze al primo piano; due locali ad uso cantina al piano terra; una cantina al piano interrato e locale soffitta al piano sottotetto. I piani sono collegati tramite scala interna.

L'appartamento si completa di autorimessa al piano interrato con accesso dalla rampa condominiale che si immette sulla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1- T- 1 e soffitta, ha un'altezza interna di 285. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 132 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: Via Bigi Rino nc.2, piano: S1- T- 1- 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: particella 132 subalterno 1, subalterno 9, spazi comuni, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 132 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 38,06 Euro, indirizzo catastale: Via Bigi Rino nc.4, piano: S1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	176,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 266.195,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 226.265,00



trova:

Data di conclusione della relazione:

29/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile risulta occupato dalla debitrice unitamente alla figlia

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/02/2013 a firma di Notaio PIETRO MOLINARI ai nn. 3964 di repertorio, iscritta il 06/02/2013 a AREZZO ai nn. 1731/180, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 150000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/12/2024 a firma di UNEP C/O Tribunale di Arezzo ai nn. 4121 di repertorio, trascritta il 15/01/2025 a AREZZO ai nn. 537/415, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a intero lotto

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:

Il fabbricato è della tipologia bifamiliare, non è stato costituito il condominio e l'unica parte comune è la rampa di accesso alle autorimesse poste al piano interrato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/2013), con atto stipulato il 05/02/2013 a firma di notaio PIETRO MOLINARI ai nn. 3945 di repertorio, registrato il 05/02/2013 a MONTEVARCHI ai nn. n.195 serie 1T, trascritto il 06/02/2013 a AREZZO ai nn. 1730/1250.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto giudiziario- devoluzione di eredità giacente (dal 23/02/2015), con atto stipulato il 07/04/2025 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO SEZIONE CIVILE ai nn. 2424/2019 di repertorio, trascritto il 18/06/2025 a AREZZO ai nn. 10627/7992.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 27/02/2010), con atto stipulato il 22/07/2002 a firma di notaio ROBERTA NOTARO ai nn. 2370 di repertorio, trascritto il 08/08/2002 a AREZZO ai nn. 14985/10155.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 27/02/2010), con atto stipulato il 22/07/2002 a firma di notaio ROBERTA NOTARO ai nn. 2370 di repertorio, trascritto il 08/08/2002 a AREZZO ai nn. 14985/10155.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 27/07/2010 fino al 05/02/2013), con atto stipulato il 27/07/2010 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 203/2010 di repertorio, trascritto il 03/08/2010 a AREZZO ai nn. 14558/9565.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/2013 fino al 23/02/2015), con atto stipulato il 05/02/2013 a firma di notaio PIETRO MOLINARI ai nn. 3945 di repertorio, registrato il 05/02/2013 a MONTEVARCHI ai nn. n.195 serie 1T, trascritto il 06/02/2013 a AREZZO ai nn. 1730/1250.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto e pertanto la porzione stessa, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 172 rilasciata dal Comune di Terranuova Bracciolini in

data 23/01/1978 e successiva Concessione Edilizia n.52 del 04/07/1979 per varianti in corso d'opera.

Successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Attestazione di Conformità n.71/2012 rilasciata dal Comune di Terranuova Bracciolini in data 16/07/2012 per parziali difformità rispetto ai sopracitati titoli autorizzativi;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata al Comune di Terranuova Bracciolini in data 02/07/2013 ed assunta con protocollo n.4062- pratica edilizia n.20/2013 per opere di manutenzione straordinaria.

L'unica incongruenza riscontrata tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi, è l'utilizzo improprio dei due locali posti al piano terra che, concessionati come locali cantine, sono stati adibiti a cucina e soggiorno.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **172/1977** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, presentata il 23/07/1977, rilasciata il 23/01/1978 con il n. 172 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Concessione edilizia N. **52/1979** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera a concessione edilizia 172/77, presentata il 11/04/1979, rilasciata il 04/07/1979 con il n. 52 di protocollo, agibilità del 04/07/1979 con il n. pratiche edilizie 172/77 e 52/79 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Attestazione di conformità L.R.1/2005 N. **71/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in parziale difformità da C.E. 172/77 e C.E. 52/79 -varianti interne ed esterne, rilasciata il 16/07/2012 con il n. 71 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA N. **20/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per varianti interne con modifiche strutturali, presentata il 27/02/2013 con il n. protocollo 4062 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, in forza di delibera N.26 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona B di saturazione- sottozona B9. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 29 LE SOTTOZONE "B9"

Le sottozone B9 sono costituite da lotti nei quali la potenzialità edificatoria risulta già interamente attuata compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edilizia puntuale.

Destinazioni

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenza e pertinenze residenziali;
- attività artigianali con superficie massima di 100 m², con l'esclusione delle attività produttive non compatibili con la residenza;
- attività di ristorazione;
- attività ricettive con un massimo di 15 posti letto;



- commercio al dettaglio sino agli esercizi di vicinato come definiti dalla normativa vigente;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili;
- attrezzature pubbliche in genere;
- E' vietata l'apertura di sale da gioco di cui alla L.R.57/2013.

Interventi edilizi ammessi

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- realizzazione di tettoie e di modesti accessori pertinenziali, in legno o ferro e vetro, aventi propria dignità architettonica, con superficie coperta massima di 8,00 m² ed altezza media inferiore a mt.2,40.

Agli interventi di ristrutturazione edilizia si applicano le seguenti ulteriori specificazioni:

- le autorimesse, legate da vincolo pertinenziale alle unità immobiliari esistenti, potranno essere realizzate nella misura massima di un m². ogni 3,3 m² di SUL fermo restando il rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti per la sottozona ed a condizione che le stesse abbiano un'altezza massima inferiore pari a mt.2,40 e che vengano eseguite in situazioni morfologiche favorevoli e comunque tali da contenere il dislivello delle scenderie in una misura inferiore agli 80 cm rispetto alla originaria conformazione del terreno;
- il rialzamento del sottotetto potrà essere realizzato nel rispetto delle altezze massime ammesse per la sottozona e non potrà comportare aumento del numero delle unità immobiliari.

Caratteristiche degli interventi

In caso di interventi di ampliamento e/o di demolizione e ricostruzione, dovranno essere reperite, in ogni caso, le quantità minime di parcheggio così come stabilito dalle leggi vigenti e dalle disposizioni delle presenti N.T.A.

Di norma, in tali sottozone, il R.U. si attua per intervento diretto.

Indici e parametri edilizi

Distanza dalle strade Gli ampliamenti non dovranno costituire avanzamento sul fronte stradale e non potranno comportare modifica degli allineamenti stradali precostituiti fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica.

Tutti gli interventi non potranno comportare aumento del numero degli accessi carrabili sulla viabilità esistente.

Altezza massima Gli interventi ammessi non potranno comportare incremento dell'altezza massima degli edifici salvo che per gli edifici di altezza inferiore ai 7,50 mt che potranno essere ampliati e/o sopraelevati sino a raggiungere tale limite.

Distanza minima dai confini Mt.5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti, nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quelle relative della distanza tra pareti antistanti.

Rapporto occupazione sottosuolo Non superiore alla superficie coperta SC

. Il titolo è riferito solamente al intero lotto





8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si ritiene utile puntualizzare che i locali al piano terra sono attualmente adibiti a cucina e soggiorno ma la destinazione d'uso prevista dai titoli autorizzativi è quella di locali accessori quali cantine. L'ultimo titolo edilizio rappresenta un errore grafico relativo all'altezza dei locali, misura corretta nei titoli precedenti

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intestazione catastale non è aggiornata in quanto non è stata presentata la voltura dipendente dall'atto giudiziario del Tribunale di Arezzo del 07/04/2025 relativo alla devoluzione allo Stato di eredità giacente

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione e trasmissione voltura catastale telematica

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti e bolli catastali: €.86,00
- spese tecniche: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a intero lotto.

La planimetria catastale rappresenta lo stato dei luoghi ma risultano inesatte le altezze indicate

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERRANUOVA BRACCIOLINI VIA RINO BIGI 2, QUARTIERE PAPERINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERRANUOVA BRACCIOLINI Via Rino Bigi 2, quartiere Paperina, della superficie commerciale di **176,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento situato al primo piano di un fabbricato della tipologia bifamiliare ubicato in Terranuova Bracciolini, Via Rino Bigi nc.2

L'unità immobiliare, con accesso indipendente dal resede di proprietà esclusiva è composta da: ingresso , soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, doppi servizi e tre terrazze al primo piano; due locali ad uso cantina al piano terra; una cantina al piano interrato e locale soffitta al piano sottotetto. I piani sono collegati tramite scala interna.

L'appartamento si completa di autorimessa al piano interrato con accesso dalla rampa condominiale





che si immette sulla viabilità pubblica.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1- T- 1 e soffitta, ha un'altezza interna di 285. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 132 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: Via Bigi Rino nc.2, piano: S1- T- 1- 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: particella 132 subalterno 1, subalterno 9, spazi comuni, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



prospetto fronte



scala esterna ingresso appartamento



cantina piano interrato



scala interna



ASTE
GIUDIZIARIE®

cantina piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

soffitta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 Km.
autobus distante 500 mt.
ferrovia distante 4,5 Km.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

al di sopra della media

nella media

nella media

tecnico incaricato: DONATELLA VIVIANI

Pagina 9 di 16



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, del quale fa parte la porzione oggetto di pignoramento, di tipologia bifamiliare, è stato costruito alla fine degli anni. E' situato nella parte residenziale ad ovest del centro storico di Terranuova Bracciolini, con ingresso sulla Via Rino Bigi numeri civici da 2 a 6, si sviluppa su due piani fuori terra oltre il piano interrato e sottotetto. Ha struttura portante mista in muratura e c.a., solai e tetto in travetti in c.a. e laterizi, pareti esterne intonacate e tinteggiate e in pietra faccia a vista piano terra nel prospetto principale, manto di copertura in tegole di laterizio del tipo portoghese, canali di gronda e discendenti in rame.

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione, con accesso indipendente dalla Via Rino Bigi al numero civico 2, occupa l'intero primo piano dello stabile ed ha ingresso tramite scala esterna scoperta, si sviluppa su tre livelli collegati tra loro da scala interna ed è corredata da locale autorimessa al piano interrato avente unico accesso carrabile tramite rampa condominiale che si immette sulla viabilità pubblica al numero civico 4 e da reseau esterno completamente recintato, in parte delimitato da rete a maglia sciolta e siepe ed in parte da muretto e ringhiera metallica.

L'appartamento, è composto da ingresso, soggiorno con terrazza che si affaccia sul fronte del fabbricato, pranzo e cucina con terrazza prospiciente il retro, disimpegno, tre camere una delle quali con terrazza, e doppi servizi piano primo; tramite scala interna che collega tutti i piani, si accede al piano terra composto da due locali cantina accessibili anche dal giardino tramite una porta-finestra ed un servizio igienico, al piano interrato da un locale cantina ed al piano sottotetto composto da un piccolo locale soffitta. In buone condizioni di manutenzione e conservazione ha rifiniture ed impianti del tipo medio; divisori in muratura intonacati e tinteggiati, scala interna in muratura con rivestimento in travertino negli scalini ed in monocottura i pianerottoli, pavimenti in legno nell'appartamento, in laminato nella soffitta, in monocottura e gres nelle cantine, pavimenti e rivestimenti della cucina e dei servizi igienici in monocottura, porte in legno laccate, finestre in legno con doppi vetri e munite di avvolgibili in plastica, impianti elettrico e idrosanitario sottotraccia, impianto di riscaldamento a metano alimentato da caldaia murale posta nella soffitta e radiatori in ghisa.

Il piano interrato ha altezza utile pari a ml. 2,15, il piano terra ml. 2,80 ed il primo piano ml. 2,85.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in legno. doppi vetri

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in pvc

pavimentazione esterna: realizzata in porfido

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio



ASTE
GIUDIZIARIE®



camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



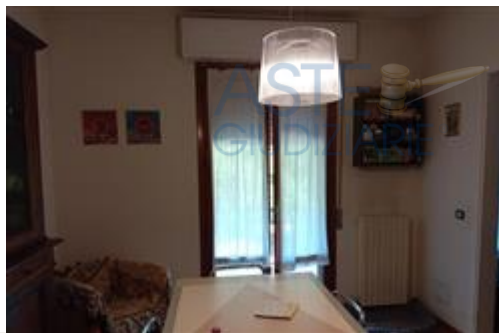
bagno



soggiorno

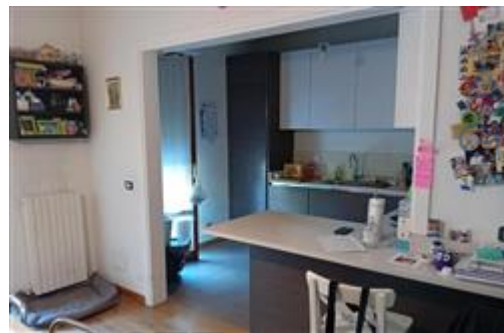
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

tecnico incaricato: DONATELLA VIVIANI

Pagina 11 di 16

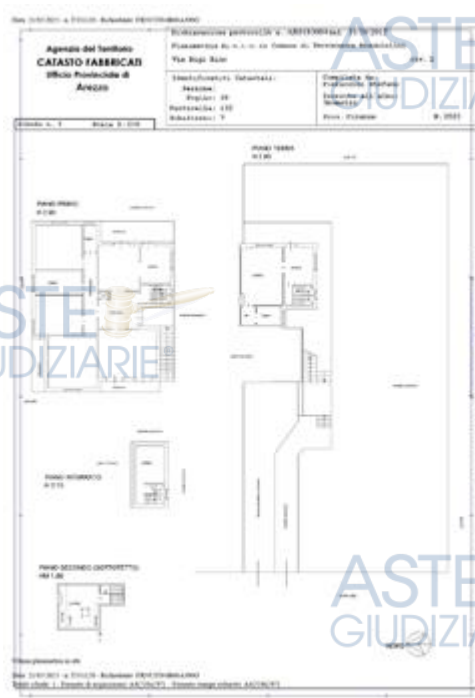
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano primo	142,50	x	100 %	=	142,50
locali a piano terra	36,50	x	65 %	=	23,73
soffitta	14,00	x	25 %	=	3,50
cantina piano interrato	10,20	x	25 %	=	2,55
terrazze	20,00	x	20 %	=	4,00
Totale:	223,20				176,28



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 132 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 38,06 Euro, indirizzo catastale: Via Bigi Rino nc.4, piano: S1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	15,00				7,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

tecnico incaricato: DONATELLA VIVIANI

Pagina 13 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/09/2025

Fonte di informazione: sito internet immobiliare .it

Descrizione: Appartamento al primo piano di bifamiliare composto: ingresso, soggiorno, cucina abitabile con tinello, scala di collegamento con la soffitta, disimpegno, 3 camere, doppi servizi finestrati,

Indirizzo: Via Martiri della Libertà, 20-

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.219,51 Euro/mq

Distanza: 350.00 m



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/09/2025

Fonte di informazione: sito internet IMMOBILIARE .IT- AGENZIA IMMOBILIARE BALSIMELLI

Descrizione: Appartamento a piano terra di bifamiliare composto da cucinotto, sala da pranzo, soggiorno, disimpegno, 2 camere matrimoniali e bagno, resede esclusivo e garage al piano interrato.

Indirizzo: Via Rino Bigi

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.962,62 Euro/mq

Distanza: 50.00 m



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/09/2024

Fonte di informazione: ADE- Servizio Pubblicità Immobiliare- Notaio Benincasa rep. 8376

Descrizione: Appartamento al 2 piano

Indirizzo: Via Don Milani nc.41

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.565,22 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI- AGENZIA ENTRATE (31/12/2024)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: valori riferiti al secondo semestre dello scorso anno
borsino immobiliare (10/09/2025)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è basata sull'analisi delle caratteristiche oggettive dell'immobiliare, nonché sulla reale

tecnico incaricato: DONATELLA VIVIANI

Pagina 14 di 16



consistenza ed è stato adottato come parametro di stima la superficie commerciale. La superficie commerciale si determina secondo i criteri dettati dal codice delle valutazioni immobiliari ed è ottenuta dalla somma della superficie esterna lorda dell'appartamento, comprensiva dello spessore della muratura interna ed esterna e della metà di quella di confine, e delle superfici secondarie, di ornamento e pertinenze, moltiplicate per i coefficienti di omogeneizzazione. Il prezzo unitario a mq. tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche con riguardo alla localizzazione e all'accessibilità, alla distanza dalle infrastrutture e dai servizi pubblici, alle caratteristiche costruttive, funzionali, di superficie, strutturali ed architettoniche, con particolare riferimento allo stato di conservazione e manutenzione.

In riferimento a quanto sopra esposto si ritiene opportuno esperire la valutazione con il metodo della comparazione, escludendo l'utilizzo di altri criteri di stima in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato. Le valutazioni relative ad immobili simili ubicati nella zona o in quelle limitrofe, le indagini presso le agenzie immobiliari ed il confronto con le pubblicazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare hanno portato a determinare una valutazione di Euro 1450,00/mq (millequattrocentocinquanta/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	176,28	x	1.450,00	=	255.606,00
Valore superficie accessori:	7,50	x	1.450,00	=	10.875,00
					266.481,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 266.481,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 266.481,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, agenzie: AREZZO, osservatori del mercato immobiliare AdE e Borsino Immobiliare

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: DONATELLA VIVIANI

Pagina 15 di 16



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	176,28	7,50	266.481,00	266.481,00
				266.481,00 €	266.481,00 €

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

€. 286,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 266.195,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 39.929,25

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:

€. 0,75

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

€. 226.265,00

data 29/10/2025

il tecnico incaricato
DONATELLA VIVIANI



tecnico incaricato: DONATELLA VIVIANI

Pagina 16 di 16

