



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

DOTT. PANI FEDERICO



CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**LUCIA BIGONI**

CF: BGNLCU80M52C573I

con studio in BIBBIENA (AR) PIAZZA TARLATI N°11

telefono: 3381401575

email: arch.luciabigoni@libero.it

PEC: lucia.bigoni@archiworldpec.it



tecnico incaricato: LUCIA BIGONI

Pagina 1 di 15





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a AREZZO via Occhini 6, della superficie commerciale di **226,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare urbana ad uso residenziale ubicata in Comune di Arezzo, via Occhini civico n°6, composta da un appartamento che si sviluppa a piano terra/rialzato, con due locali cantina e piccolo sottoscala al piano seminterrato e locale sottotetto al piano secondo, con terrazzo e resede ad uso esclusivo, il tutto in cattivo stato di manutenzione;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-RIALZATO, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 388 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: VIA PIER LODOVICO OCCHINI n. 6 AREZZO, piano: S1 - 1 - 3
- foglio 107 particella 839 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: AREZZO
- foglio 107 particella 841 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: AREZZO
- foglio 107 particella 842 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: AREZZO

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

**B** **box singolo** a AREZZO via Occhini 6, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare urbana ad uso garage-rimessa auto, ubicata al piano seminterrato di un immobile di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione, sita in via Occhini 6, avente accesso mediante aree a comune con altra proprietà, con cancello carrabile direttamente dalla via Occhini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 388 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana a, indirizzo catastale: via Occhini 6, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
SI PRECISA CHE DETTA UNITA' RISULTA AL CATASTO ANCORA  
ERRONEAMENTE INTESTATA A

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 253,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 86.268,33          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 73.000,00          |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | 23/04/2025            |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato dal debitore \_\_\_\_\_; inoltre risultano residenti i seguenti soggetti:

- \_\_\_\_\_ (comproprietaria della quota di 1/3) e i seguenti suoi familiari presenti nel medesimo stato di famiglia: l

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si fa presente che alcune delle suddette iscrizioni sono in corso di cancellazione (Ipoteca volontaria a favore di Banca Toscana Spa; Ipoteca giudiziale a favore di CNA Servizi Arezzo e Ipoteca conc.amministrativa/riscossione a favore di Equitalia Servizi di Riscossione Spa); così come si evince dall'Atto Notaio Pantani del 05/10/2023 che si allega in copia.

Si precisa infine che nell'atto di pignoramento è presente una imprecisazione: la quota di proprietà della particella n°837 BCNC degli esecutati non è di 1/3 ciascuno; a maggior chiarimento e conferma di quanto detto si allega l'Atto di Divisione del Notaio Giovan Battista Cirianni del 22/07/1983, che la sottoscritta ha richiesto ed ottenuto dall'archivio notarile di Arezzo, nonostante anteriore al ventennio; con detto atto il dante causa degli esecutati signor \_\_\_\_\_ divideva con il comproprietario signor \_\_\_\_\_, lasciando indivisa la particella n°837 del foglio n°107 BCNC bene comune non censibile (detto BCNC individua il corsello carrabile di accesso comune al piano seminterrato). Si allega Atto Notaio Cirianni affinché il precedente esegua le modifiche di legge sull'atto di pignoramento.

### 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** in corso di cancellazione, iscritta il 01/12/2004 a AREZZO ai nn. REG.PART.5030 REG.GEN.23699, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

IPOTECA RINNOVATA IN DATA 11/07/2024

ipoteca **giudiziale** in corso di cancellazione, iscritta il 25/10/2016 a AREZZO ai nn. REG.PART.2152 REG.GEN.15137, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 28/12/2016 a AREZZO ai nn. REG.PART.2695 REG.GEN.18592, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, iscritta il 11/07/2024 a AREZZO ai nn. REG.PART.12227 REG.GEN.1503, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 16/02/2024 a AREZZO ai nn. REG.PART.2145 REG.GEN.2689, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

TRASCRIZIONE , trascritta il 13/06/1998 a AREZZO ai nn. REG.GEN.7853 REG.PART.5499, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PER CAUSA DI MORTE, CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE , trascritta il 11/10/2023 a AREZZO ai nn. REG.PART.13239 REG.GEN.17270, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE, trascritta il 09/07/2024 a AREZZO ai nn. REG.PART.12092 REG.GEN.9386, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



Nessuna informazione aggiuntiva.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI M

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N. **PROT.13074/1962 PRATICA 1671/A BIS**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 13/06/1962, rilasciata il 16/06/1962.

IL SINDACO DEL COMUNE DI AREZZO RILASCIATA IN DATA 16/06/1962 AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DI CASE DI NUOVA COSTRUZIONE.

LICENZA EDILIZIA N. **450**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE , presentata il 24/05/1961, rilasciata il 11/07/1961, agibilità del 16/06/1962

OPERE INTERNE ART.48 LEGGE N.47/85 PROT. 41012 DEL 01/07/1986 N. **14486/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE INTERNE AL PIANO SEMINTERRATO PER REALIZZAZIONE DI TRAMEZZATURE PER DELIMITARE LE PROPRIETA' AD USO ESCLUSIVO, presentata il 01/07/1986

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: SI RISCOVTRANO LE SEGUENTI DIFFORMITA': PRESENZA NEL RESEDE ESCLUSIVO DI UNA TETTOIA PRIVA DI AUTORIZZAZIONE E DI UN PERGOLATO/GAZEBO CON COPERTURA IMPERMEABILE E PISCINA DA ESTERNO APPOGGIATA AL SUOLO, PRIVI DI AUTORIZZAZIONI; AL PIANO SEMINTERRATO: LA PORTA DI ACCESSO ALLA CANTINA PIU' PICCOLA, E' STATA AMPLIATA; AL PIANO TERRA/RIALZATO: SONO STATE APPORTATE MODIFICHE ALLA DISTRIBUZIONE INTERNA DEI VANI SENZA AUTORIZZAZIONE (DEMOLIZIONE DI TRAMEZZI, APERTURA/CHIUSURA PORTE ECC..)

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

Costi di regolarizzazione:

- STIMA DEI COSTI PRATICHE EDILIZIE DI SANATORIA, COMPRESO SANZIONI E SPESE TECNICHE: €7.000,00





SI PRECISA CHE I MANUFATTI PRESENTI NEL RESEDE DEL FABBRICATO DOVRANNO ESSERE RIMOSI PERCHE' NON HANNO LE DISTANZE MINIME DAL CONFINE.

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANUFATTI NEL RESEDE DEL FABBRICATO (TETTOIE/GAZEBO CON COPERTURA IMPERMEABILE)

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

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE MANUFATTI NEL RESEDE ESCLUSIVO E SMALTIMENTO MATERIALE DI RISULTA: €6.000,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: LA PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO NON E' CONFORME ALLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE: SI SEGNALE CHE NON SONO INSERITE LE MODIFICHE PRESENTI NELL'IMMOBILE E MEGLIO INDICATE NELLA CONFORMITÀ URBANISTICA SI PRECISA CHE LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL GARAGE NON E' INSERITA AGLI ATTI QUINDI SI STIMANO I COSTI PER LA SUA REDAZIONE

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONI CATASTALI, ELABORATO PLANIMETRICO, PLANIMETRIA APPARTAMENTO E GARAGE: €4.000,00

LA PLANIMETRIA CATASTALE NON E' CONFORME ALLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE; LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL GARAGE NON RISULTA PRESENTE IN ATTI

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON SONO STATE REPERITE LE CERTIFICAZIONI DEGLI IMPIANTI CHE RISULTANO REALIZZATI IN EPOCA REMOTA, PERTANTO NEL VALORE DI STIMA VERRANNO CONSIDERATI I COSTI PER GLI ADEGUAMENTI

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

Costi di regolarizzazione:

- ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO: €5.000,00

BENI IN AREZZO VIA OCCHINI 6

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a AREZZO via Occhini 6, della superficie commerciale di **226,00** mq per la quota di:

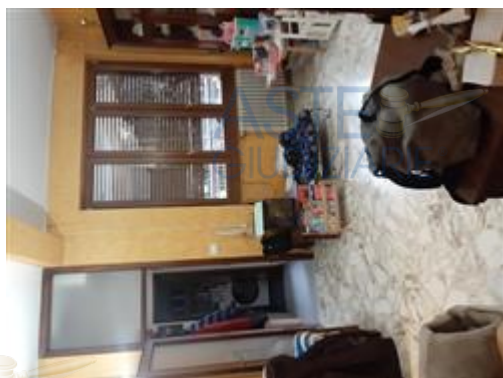
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare urbana ad uso residenziale ubicata in Comune di Arezzo, via Occhini civico n°6, composta da un appartamento che si sviluppa a piano terra/rialzato, con due locali cantina e piccolo sottoscala al piano seminterrato e locale sottotetto al piano secondo, con terrazzo e resede ad uso esclusivo, il tutto in cattivo stato di manutenzione;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-RIALZATO, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 388 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: VIA PIER LODOVICO OCCHINI n. 6 AREZZO, piano: S1 - 1 - 3
- foglio 107 particella 839 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: AREZZO
- foglio 107 particella 841 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: AREZZO
- foglio 107 particella 842 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: AREZZO

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione di vecchia costruzione, facente parte di un immobile di maggiore consistenza ubicato in Comune di Arezzo, Via Occhini civico n°6 sviluppantesi su tre livelli di piano, avente un accesso pedonale esclusivo da cancello lungo via Occhini e un accesso pedonale mediante spazi a comune con altra proprietà sempre lungo via Occhini; detta unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione, di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione, risulta così composta:

al piano seminterrato: due locali ad uso cantina e piccolo sottoscala comunicanti con gli spazi condominiali del fabbricato (vano scale e corridoi androni d'ingresso); al piano terra rialzato: ingresso disimpegno, soggiorno, cucina, quattro camere, un ripostiglio, due servizi igienici, un terrazzo e resede esclusivo; al piano secondo: locale ad uso sottotetto solo in parte praticabile al quale si accede mediante vano scale interno condominiale. Il tutto integrato da resede esclusivo sul quale insistono due manufatti (tettoie/gazebo) prive di autorizzazione e non regolarizzabili.

La u.i.u è dotata di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con caldaia ubicata all'interno dell'appartamento precisamente nel servizio igienico più piccolo, con termosifoni in ghisa; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con dotazioni standard privo di certificazioni e di remota realizzazione; i pavimenti interni sono in marmo o ceramica, i rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica; la terrazza è in gres e si presenta in condizioni di degrado avanzato (si segnalano infiltrazioni sotto la stessa terrazza, nel soffitto del corsello condominiale tramite il quale si accede al piano seminterrato); gli infissi interni sono costituiti da porte tamburate in legno di remota costruzione; gli infissi esterni sono in parte in pvc con vetrocamera, in parte in legno e vetri semplici; il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in cattivo stato di manutenzione.

L'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sia internamente che



esternamente anche nelle parti comuni del fabbricato, in particolare su tutte le finiture interne ed esterne del fabbricato e dell'unità immobiliare; gli impianti sono obsoleti e di remota costruzione, privi di certificazioni e rispetto delle vigenti normative;

***Si precisa infine che sono ricompresi i proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni ed indivisi del fabbricato; in particolare il corsello carrabile (viale e rampa di accesso al piano seminterrato) che si trova sul lato destro del fabbricato, identificato come BCNC a comune con altra proprietà e distinto al foglio di mappa n°107 particella n°837 della sezione A del Comune di Arezzo (il tutto come meglio descritto nell'atto di Divisione Notaio Cirianni del 22/07/1983 tra***  
***-dante causa degli attuali esecutati- e***

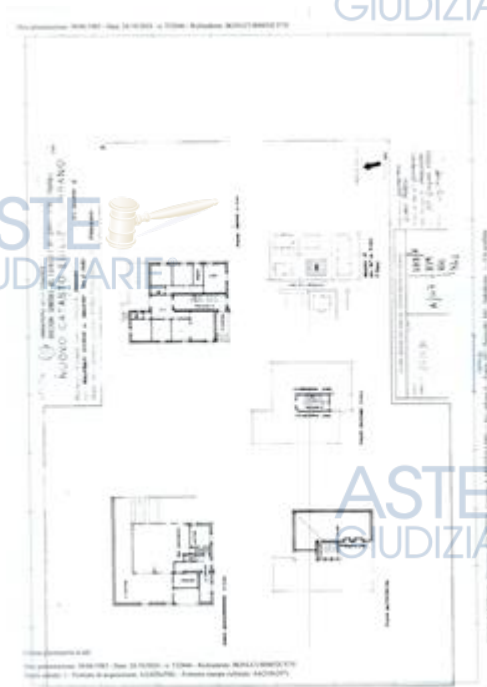


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| APPARTAMENTO   | 226,00        | x | 100 %  | = | 226,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>226,00</b> |   |        |   | <b>226,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato adottato il metodo della valutazione per comparazione a con altri beni immobili aventi caratteristiche simili; nella valutazione è stato altresì considerato, come riportato nel quesito, un abbattimento forfettario pari al 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, quindi in considerazione di quanto sopra esposto, vista la tipologia, la consistenza, il grado di finitura dell'immobile, oggetto di pignoramento, lo stato di manutenzione, la posizione rispetto al contesto limitrofo, il grado di commerciabilità e richiesta del mercato, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione immobiliare è il seguente:

APPARTAMENTO Superficie Lorda mq. 226,00

mq. 226,00 ad €/mq. 800,00 = €180.800,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 226,00 | x | 800,00 | = | <b>180.800,00</b> |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|

tecnico incaricato: LUCIA BIGONI

Pagina 10 di 15



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



| descrizione                                                                                | importo   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| SPESE PER REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE, COMPRESO SANATORIA, SANZIONI, SPESE TECNICHE          | -6.000,00 |
| SPESE PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI (DEMOLIZIONE MANUFATTI UBICATI NEL RESEDE ESCLUSIVO) | -7.000,00 |
| SPESE PER ADEGUAMENTO IMPIANTI                                                             | -5.000,00 |
| SPESE PER CORREZIONI CATASTALI                                                             | -4.000,00 |



RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 158.800,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 105.866,67</b> |



BENI IN AREZZO VIA OCCHINI 6

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a AREZZO via Occhini 6, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare urbana ad uso garage-rimessa auto, ubicata al piano seminterrato di un immobile di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione, sita in via Occhini 6, avente accesso mediante aree a comune con altra proprietà, con cancello carrabile direttamente dalla via Occhini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 388 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana a, indirizzo catastale: via Occhini 6, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
SI PRECISA CHE DETTA UNITA' RISULTA AL CATASTO ANCORA ERRONEAMENTE INTESTATA A

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



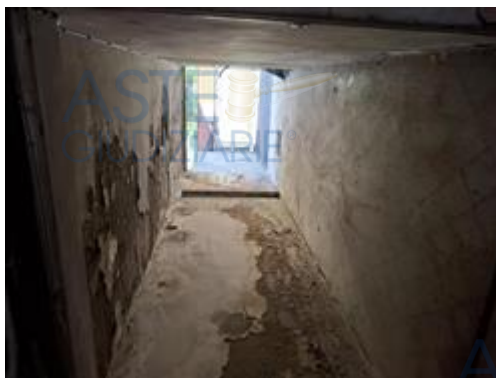
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



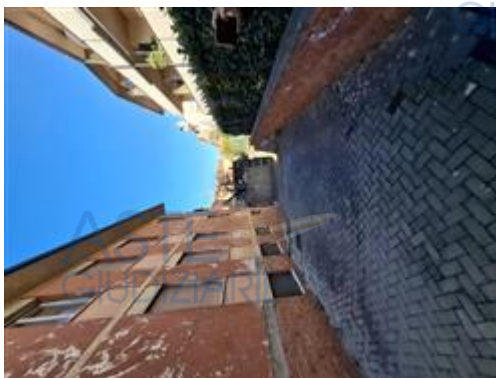
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

molto scarso ★★★★★★★★☆☆☆☆  
molto scarso ★★★★★★★★☆☆☆☆  
molto scarso ★★★★★★★★☆☆☆☆  
molto scarso ★★★★★★★★☆☆☆☆  
molto scarso ★★★★★★★★☆☆☆☆  
molto scarso ★★★★★★★★☆☆☆☆  
molto scarso ★★★★★★★★☆☆☆☆

tecnico incaricato: LUCIA BIGONI

Pagina 12 di 15

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Unità immobiliare urbana ad uso garage-rimessa auto, ubicata al piano seminterrato di un immobile di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione, sita in via Occhini 6, avente accesso mediante aree a comune con altra proprietà, con cancello carrabile dalla via Occhini. In particolare trattasi di unico locale ad uso garage-rimessa auto, ubicato al piano seminterrato, in cattivo stato di manutenzione; vi si accede mediante corsello carrabile condominiale che necessita opere di manutenzione (vedi documentazione fotografica dalla quale si evince il cattivo stato manutentivo) è dotato di portone costituito da basculante metallica e finestra con infisso in metallo che affaccia sul corsello condominiale nel retro del fabbricato; internamente le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Si segnalano infiltrazioni di acqua piovana nel soffitto del corsello condominiale tramite il quale si accede al garage in oggetto (infiltrazioni di acqua piovana che molto probabilmente provengono dalla soprastante terrazza esclusiva dell'appartamento, vedi documentazione fotografica allegata); il locale garage è dotato di impianto elettrico esterno di remota costruzione e del quale non sono state reperite le certificazioni.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione         | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|---------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| GARAGE-RIMESSA AUTO | 27,00        | x | 100 %  | = | 27,00        |
| <b>Totale:</b>      | <b>27,00</b> |   |        |   | <b>27,00</b> |

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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





SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato adottato il metodo della valutazione per comparazione acon altri beni immobili aventi caratteristiche simili; nella valutazione è stato altresì considerato, come riportato nel quesito, un abbattimento forfettario pari al 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, quindi in considerazione di quanto sopra esposto, vista la tipologia, la consistenza, il grado di finitura dell'immobile, oggetto di pignoramento, lo stato di manutenzione, la posizione rispetto al contesto limitrofo, il grado di commerciabilità e richiesta del mercato, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione immobiliare è il seguente:

GARAGE Superficie Lorda mq. 27,00

mq. 27,00 ad €/mq. 450,00 = €12.150,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,00 x 450,00 = 12.150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 12.150,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.100,00

## 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, ufficio tecnico di AREZZO

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | appartamento | 226,00      | 0,00            | 158.800,00          | 105.866,67          |
| B  | box singolo  | 27,00       | 0,00            | 12.150,00           | 8.100,00            |
|    |              |             |                 | <b>170.950,00 €</b> | <b>113.966,67 €</b> |

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile: € 5.698,33

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 22.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 86.268,33

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e € 12.940,25

tecnico incaricato: LUCIA BIGONI

Pagina 14 di 15





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:

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: €.**328,08**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**73.000,00**

data 23/04/2025



il tecnico incaricato  
LUCIA BIGONI

