



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Rodinò di Miglione Elisabetta

CUSTODE:

Istituto di Vendite Giudiziarie (I.V.G.) con sede in Monteriggioni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/07/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ANTONIO ARTINI

CF:RTNNTN62L05E468D

con studio in LATERINA (AR) VIA IV NOVEMBRE - LATERINA

telefono: 057589107

email: studioartini@libero.it

PEC: antonio.artini@geopec.it

tecnico incaricato: ANTONIO ARTINI

Pagina 1 di 53



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a CASTEL SAN NICCOLO' VIA PEGOMAS 4, della superficie commerciale di **710,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Fabbricato è composto da:

- Laboratorio artigianale al piano terra con ingressi carrabili e pedonali dal resede privato circostante bene comune non censibile sub.23, oltre internamente da vano scala a comune sub.2 con le altre unità immobiliari. I locali adibiti alle lavorazioni hanno un'altezza che varia da ml. 4,50 a ml. 5,79, mentre quelli adibiti ad accessori e uffici hanno un'altezza di ml. 2,70. Al piano terra sono presenti vari ambienti adibiti alla lavorazione, spogliatoio e servizio igienico e antibagno con bagno, locale caldaia al piano seminterrato. Internamente i locali sono intonacati e pavimentati con cemento industriale, infissi in ferro.
- Al laboratorio sono abbinati al piano primo due locali adibiti ad uffici, archivio, servizio igienico e collegati da scala interna a comune bene comune non censibile sub.2. Gli uffici molto curati, sono pavimentati con parquet, porte e infissi in legno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di ml.4,50 - ml.5,79 - ml.2,70. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 156 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 663, classe 4, consistenza 663 mq, rendita 1.677,81 Euro, indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 Scala 1 CASTEL SAN NICCOLO', piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA notaio Zazzaro
Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.
- foglio 28 particella 156 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 CASTEL SAN NICCOLO', piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA notaio Zazzaro - BCNC
Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.
- foglio 28 particella 156 sub. 23 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 CASTEL SAN NICCOLO', piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA notaio Zazzaro - BCNC
Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2006.

B appartamento a CASTEL SAN NICCOLO' VIA PEGOMAS 4, della superficie commerciale di **191,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- Il Fabbricato è composto da:
- Appartamento al piano secondo, con accesso dal vano scala a comune sub.2, composto da



un ampio locale adibito a ingresso soggiorno dal quale si accede alla cucina, disimpegno notte, due camere di cui una con ampio guardaroba, quest'ultimo collegato ad un vano adibito a lavanderia e un ampio bagno. L'appartamento è corredato da due ampi terrazzi con accesso uno dal soggiorno e uno dalla camera. I pavimenti sono in legno, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi in legno. Mentre le pavimentazioni delle terrazze sono costituite da guaina elastometrica di cui una molto deteriorata, che provoca notevoli infiltrazioni di acqua al laboratorio sottostante, con conseguente inutilizzo della zona interessata dalle infiltrazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di ml. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 156 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 653,32 Euro, indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 Scala 1 CASTEL SAN NICCOLO', piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA

Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.

- foglio 28 particella 156 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 CASTEL SAN NICCOLO', piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA notaio Zazzaro - BCNC

Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.

- foglio 28 particella 156 sub. 23 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 CASTEL SAN NICCOLO', piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA notaio Zazzaro - BCNC

Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2006.

C deposito artigianale a CASTEL SAN NICCOLO' VIA PEGOMAS 4, della superficie commerciale di **333,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Fabbricato è composto da:

Magazzino al piano seminterrato con accesso da rampa dipartente dal resede Bene Comune Non Censibile collegato internamente con il laboratorio da scala interna bene comune non censibile.

Il locale è areato e illuminato da aperture poste sotto solaio e dalla porta d'ingresso.

L'altezza del magazzino è di ml.3,95 e ml.4,25. La pavimentazione è costituita da pavimento industriale in cemento, gli infissi in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di ml.3,95 - ml.4,25. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 156 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 323, classe 3, consistenza 323 mq, rendita 683,94 Euro, indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 Scala 1 CASTEL SAN NICCOLO', piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA notaio Zazzaro

Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.

- foglio 28 particella 156 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 CASTEL SAN NICCOLO', piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA notaio Zazzaro - BCNC



Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.

- foglio 28 particella 156 sub. 23 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 CASTEL SAN NICCOLO', piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA notaio Zazzaro - BCNC

Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2006.



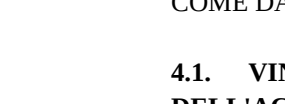
2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.234,77 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 560.936,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 560.936,00
Data di conclusione della relazione:	06/07/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore, e dalla moglie *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** coniugi residenti in *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

COME DA CERTIFICAZIONE NOTARILE DEPOSITATA

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:

SERVITU' DI ELETTRODOTTO, stipulata il 16/01/1992 a firma di NOTAIO BASAGNI , trascritta il 05/02/1992 a AREZZO ai nn. 3059-2713, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro ***



DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SERVITU' ELETTRORODOTTO .

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/06/2006 a firma di NOTAIO PANE FRANCESCO ai nn. 50858 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notaio Pane Francesco.

Importo ipoteca: 900.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/01/2023 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 96 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI AREZZO.

Importo ipoteca: 155.000,00.

Importo capitale: 155.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/01/2023 a firma di ABACO SPA ai nn. 29 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO ABACO SPA RECUPERO IMPOSTE MUNICIPALI.

Importo capitale: 22.548,57

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/06/2006 a firma di NOTAIO PANE FRANCESCO ai nn. 50858 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO DI PANE FRANCESCO .

Importo ipoteca: 900.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE PER CESSIONE DI CREDITO PRO SOLUTO A FAVORE DI AURORA 2023 SPV SRL

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 25/05/2023 a AREZZO ai nn. 9067-6975, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo repertorio 1021 del 02/05/2023

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00



Millesimi condominiali:

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Ulteriori avvertenze:

Trattasi di edificio artigianale con alloggio destinato esclusivamente al custode/proprietario e non divisibile dalla porzione produttiva.

**non presenti -
condominio non
costituito**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 10/09/2003 a firma di Notaio ZAZZARO MARCELLO ai nn. 15213-3159 di repertorio, trascritto il 12/09/2003 a AREZZO ai nn. 18449-12503.

Acquisto di Porzione del fabbricato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 04/10/2004 a firma di Notaio ZAZZARO MARCELLO ai nn. 18409-3971 di repertorio, trascritto il 05/10/2004 a AREZZO ai nn. 19696-12399.

Acquisto rimanente porzione del fabbricato

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA DI NUOVA COSTRUZIONE N. **CE 85/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO ARTIGIANALE, presentata il 16/03/1992 con il n. 2449 di protocollo, rilasciata il 27/09/1995 con il n. 85 di protocollo.

Pratica edilizia 512/1992

CE PER COMPLETAMENTO LAVORI N. **CE 10/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO FABBRICATO PRODUTTIVO, presentata il 13/02/2004 con il n. 0 di protocollo, rilasciata il 06/04/2004 con il n. 10 di protocollo

VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CE 10/2004 N. **PdC 1/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ULTIMAZIONE LAVORI FABBRICATO PRODUTTIVO, presentata il 26/10/2004 con il n. 7826 di protocollo, rilasciata il 10/01/2006 con il n. 1 di protocollo.
PRATICA EDILIZIA 27/2004

ULTIMAZIONE LAVORI N. **PROT.4701**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO LAVORI, presentata il 20/07/2006 con il n. 4701 di protocollo, agibilità del 28/07/2006 con il n. 4896 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO - REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, in forza di delibera D.C.C. 39 DEL 30/09/2017 , l'immobile ricade in zona D1. Norme tecniche di attuazione ed indici:



ART. 34 - SOTTOZONE D1

1. Le sottozone "D1" sono rappresentate da parti del territorio comunale parzialmente o totalmente interessate da attività produttive di tipo artigianale o industriale.

2. In tali sottozone, ferme restando le facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di provvedere direttamente o richiedere ai privati progetti di sistemazione urbanistica sarà ammesso di norma l'intervento diretto.

3. In dette sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) Impianti artigianali ed industriali;
- b) Servizi tecnici ed amministrativi a servizio degli impianti produttivi;
- c) Sale per mostre;
- d) Commercio all'ingrosso e al minuto;
- e) Attività direzionali;
- f) Depositi e magazzini.

Sarà inoltre ammesso il mantenimento delle attività esistenti anche se non comprese fra le precedenti.

4. Oltre a quanto sopra, per le sole destinazioni produttive è ammessa la costruzione di unità abitative, di superficie utile netta (calcolata come da D.M. 10.05.1977) non superiore a mq 150, per ogni impianto produttivo, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, a condizione che la superficie utile a destinazione residenziale non risulti superiore al 30% della superficie utile complessiva del fabbricato.

5. Nelle eventuali sottozone destinate a verde pubblico sarà ammessa la formazione di punti di ristoro (chioschi, bar, ristoranti ecc.) per una superficie utile massima di mq. 150.

6. Interventi edilizi ammessi

Nelle zone "D1" sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione ordinaria;
 - b) Manutenzione straordinaria;
 - c) Restauro;
 - d) Ristrutturazione edilizia;
 - e) Ristrutturazione urbanistica;
 - f) Sostituzione edilizia;
 - g) Ampliamento delle unità immobiliari di tipo produttivo esistenti alla data di adozione del R.U. nella misura del 20% della superficie di calpestio, salvo il rispetto di quanto indicato al comma seguente;
 - h) Nuove costruzioni da realizzarsi sulle superfici libere che non risultino in precedenza conteggiate a favore di altre costruzioni.
7. Gli interventi edilizi ammessi saranno assoggettati al rispetto dei seguenti indici e parametri:
- a) Rapporto di copertura (per tutti gli interventi): $R_c = 0,50$
 - b) Altezza massima: $H_{max} = ml\ 8,00$ con esclusione delle strutture tecnologiche (camini, silos, torri di lavorazione, serbatoi ecc.)
 - c) Numero massimo dei piani utili fuori terra: 2
 - d) Distanze minime da rispettare:

Distanza minima dai confini: ml. 5,00 salvo che sia intercorso accordo per atto pubblico fra i proprietari confinanti che assicurino il rispetto di quanto stabilito al comma seguente.

Distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00 escluso il caso di edifici che non si fronteggino o si fronteggino con pareti non finestrate.

Distanza minima dalle strade: ml. 5,00 o secondo gli allineamenti esistenti in caso di distanze inferiori.

8. Nel caso di interventi unitari che interessino più proprietà, potranno essere effettuati anche fabbricati in continuità.

9. In tali sottozone dovranno essere reperite all'interno dei singoli lotti le superfici a parcheggio di cui all'art. 41/sexies della Legge 1150/42 così come modificata dalla Legge 122/89. In aggiunta a quanto sopra, per le destinazioni commerciali dovranno essere reperite le superfici a parcheggio di cui al Regolamento regionale n. 15/R/2009.

10. Per tutti gli interventi ammessi è fatto obbligo del rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:

- a) Gli ampliamenti così come le nuove edificazioni dovranno essere relazionati al contesto dei tessuti edilizi e/o fondiari esistenti, con particolare attenzione ai percorsi, alla modularità dei lotti, agli allineamenti e alla disposizione degli edifici sul lotto, al fine di garantire il rispetto dei principi

formativi del tessuto esistente.

b) Gli ampliamenti così come la nuova edificazione dovranno essere di norma conformati attraverso volumi semplici e regolari.

c) Gli ampliamenti dovranno essere effettuati con tecniche e materiali uguali o analoghi a quelli degli edifici esistenti e che comunque non si configurino con caratteri di precarietà.

d) Le tecniche costruttive, i materiali così come le rifiniture degli edifici di nuova costruzione dovranno essere coerenti con i caratteri tipici dei manufatti edilizi del contesto territoriale.

..... omissis

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda la sanatoria edilizia per l'aumento di volume l'ammontare della sanzione dovrà essere definita dall'ufficio Tecnico del comune di Castel San Niccolò e dall'agenzia del Territorio di Arezzo che dovranno quantificare l'effettiva sanzione da applicare come previsto dalla Legge 380/2001.

Per quanto riguarda la mancata realizzazione dello scannafosso con marciapiede si precisa che dovrà essere realizzata la messa in ripristino in quanto senza la loro realizzazione l'altezza massima supererebbe i ml.8,00 altezza massima consentita dal RE.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aumento delle altezze interne del piano seminterrato, piano terra e piano primo. Mancata realizzazione nei prospetto laterale e tergale del marciapiede con sottostante scannafosso con conseguente aumento di volume e di altezza dell'edificio superiore a ml.8,00. Modifiche interne per diversa realizzazione dei divisori. Modifiche delle misure planimetriche del fabbricato rientranti nelle tolleranze costruttive. (normativa di riferimento: L. 380/2001)

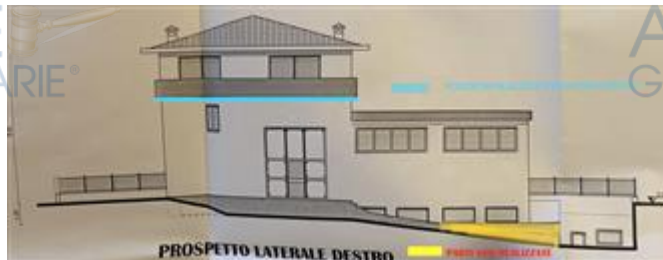
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costo per realizzazione marciapiede e scannafosso rampa accesso piano seminterrato: €25.000,00
- SANZIONE AUMENTO VOLUME PS1 E T: €96.000,00
- SPESE PRATICA TECNICA COMPRESO ONERI SICUREZZA, INGEGNERE STRUTTURALE, GEOLOGO, PER PRATICA RIFACIMENTO MARCIAPIEDE E SANATORIA EDILIZIA: €18.000,00
- SPESE PER RIPRISTINO DELLA PAVIMENTAZIONE DELLA TERRAZZA AL PIANO SECONDO: €20.000,00
- SPESE TECNICHE COMPRESO ONERI SICUREZZA PER RIPRISTINO TERRAZZA : €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Si propone la realizzazione del marciapiede posto nella rampa di accesso al piano seminterrato non realizzati come da progetto in modo da riportare l'altezza massima dell'edificio come previsto da regolamento edilizio a ml.8,00, e nel contempo anche l'aumento di volume si ridurrebbe a quello prodotto dall'aumento delle altezze dei singoli piani.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezze dei locali e modifiche interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuove planimetrie

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

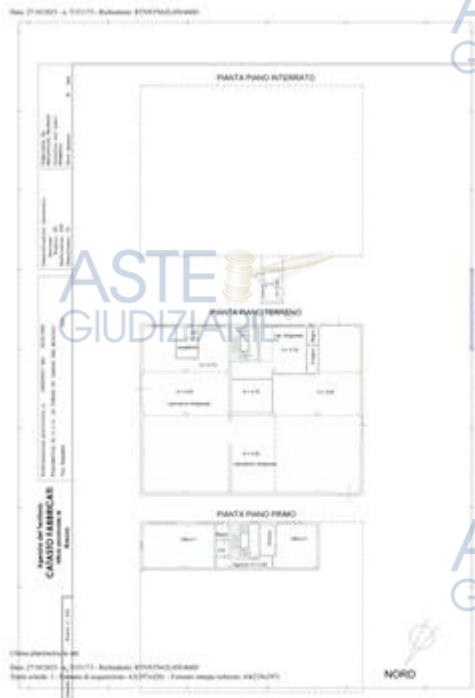


L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SPESE PRATICA TECNICA Presentazione della Variazione catastale compreso diritti catastali e cassa previdenziale: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30



tecnico incaricato: ANTONIO ARTINI

Pagina 10 di 53



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

Progetti e dichiarazione di conformità depositate insieme all'agibilità.

BENI IN CASTEL SAN NICCOLO' VIA PEGOMAS 4

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a CASTEL SAN NICCOLO' VIA PEGOMAS 4, della superficie commerciale di **710,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Fabbricato è composto da:

- Laboratorio artigianale al piano terra con ingressi carrabili e pedonali dal resede privato circostante bene comune non censibile sub.23, oltre internamente da vano scala a comune sub.2 con le altre unità immobiliari. I locali adibiti alle lavorazioni hanno un'altezza che varia da ml. 4,50 a ml. 5,79, mentre quelli adibiti ad accessori e uffici hanno un'altezza di ml. 2,70. Al piano terra sono presenti vari ambienti adibiti alla lavorazione, spogliatoio e servizio igienico e antibagno con bagno, locale caldaia al piano seminterrato. Internamente i locali sono intonacati e pavimentati con cemento industriale, infissi in ferro.
- Al laboratorio sono abbinati al piano primo due locali adibiti ad uffici, archivio, servizio igienico e collegati da scala interna a comune bene comune non censibile sub.2. Gli uffici molto curati, sono pavimentati con parquet, porte e infissi in legno

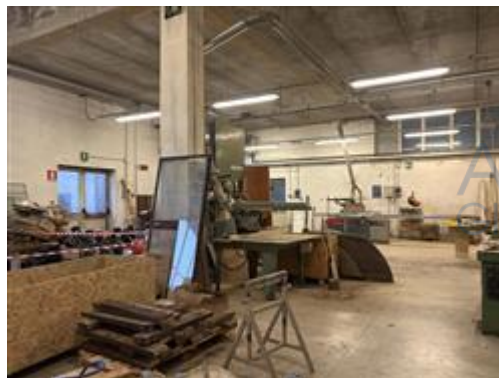
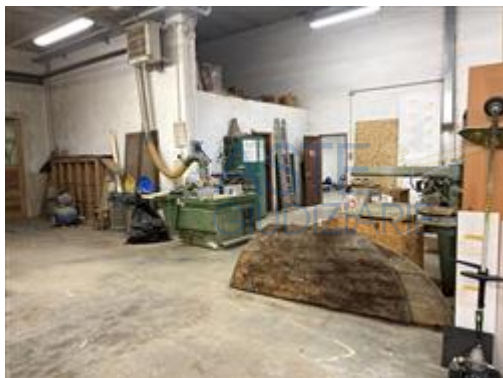
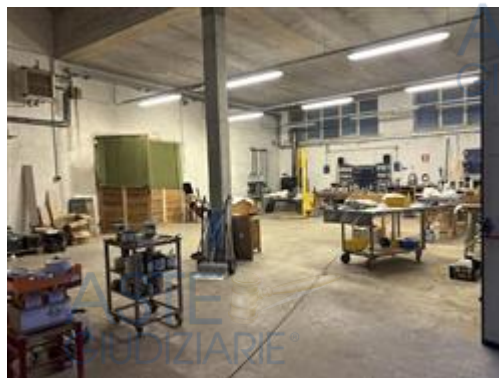
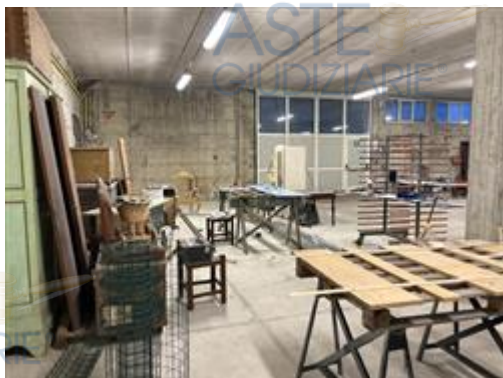
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di ml.4,50 - ml.5,79 - ml.2,70. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 156 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 663, classe 4, consistenza 663 mq, rendita 1.677,81 Euro, indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 Scala 1 CASTEL SAN NICCOLO', piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA notaio Zazzaro
Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.
- foglio 28 particella 156 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 CASTEL SAN NICCOLO', piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA notaio Zazzaro - BCNC
Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.
- foglio 28 particella 156 sub. 23 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 CASTEL SAN NICCOLO', piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA notaio Zazzaro - BCNC



Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono POPPI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: FORESTE CASENTINESI.





qualità dei servizi:



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE DESCRIZIONE
GIUDIZIARIE La costruzione di opere.

gli anni 2004/2006 sono s

La copertura è costituita da lastre piane in una porzione del fabbricato, in parte da due lastre solari costituenti le terrazze dell'appartamento e in parte nella zona centrale costituita dalla copertura dell'appartamento con falde a padiglione.

Delle Compo
pavimentaz
marciapied

nella media **ASPETE**
GIUDIZIARIE®

nella media

nella media

al di sopra della media 

GIUDIZIARIA

al di sopra della media

Regione	Percentuale
Valle d'Aosta	100%
Piemonte	100%
Liguria	100%
Lombardia	100%
Trentino	100%
Veneto	100%
Friuli	100%
Toscana	100%
Lazio	100%
Campania	100%
Basilicata	100%
Puglia	100%
Calabria	100%
Sicilia	100%
Sardegna	100%

al di sopra della media 

ASTE GIUDIZIARIE
Commissione ufficiale ed

ASTE GIUDIZIARIE®



cemento

rivestimento esterno: realizzato in intonaco

Degli Impianti:

aria compressa:

elettrico: conformità: conforme

termico: con aerodiffusori con alimentazione in caldaia a metano i diffusori sono in aerodiffusori conformità: conforme

gas: tubazioni rame con alimentazione a gas metano conformità: conforme

idrico: tubazione incassata, la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità: conforme

telefonico:

fognatura: tubazioni la reti di smaltimento è realizzata in pubblica con recapito in tubazione lottizzo conformità: conforme

Delle Strutture:

scale interne: scala condominiale realizzate in cementoarmato; il servoscala è non presente

solai: solaio prefabbricato a lastre precomprese

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato



al di sopra della media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



buono

al di sopra della media



vista lotto

CLASSE ENERGETICA:



[271,72 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0001050226 registrata in data 30/06/2026

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
Laboratorio	585,55	x	100 %	=	585,55
Uffici	124,85	x	100 %	=	124,85

tecnico incaricato: ANTONIO ARTINI

Pagina 14 di 53

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

710,40

710,40



superficie commerciale



superficie utile

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 710,40 x 600,00 = **426.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 426.240,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 426.240,00**

BENI IN CASTEL SAN NICCOLO' VIA PEGOMAS 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CASTEL SAN NICCOLO' VIA PEGOMAS 4, della superficie commerciale di **191,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- Il Fabbricato è composto da:

tecnico incaricato: ANTONIO ARTINI

Pagina 15 di 53

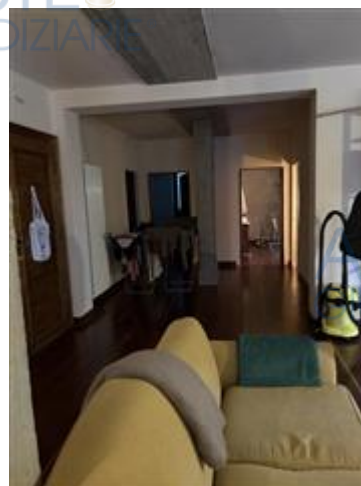


- Appartamento al piano secondo, con accesso dal vano scala a comune sub.2, composto da un ampio locale adibito a ingresso soggiorno dal quale si accede alla cucina, disimpegno notte, due camere di cui una con ampio guardaroba, quest'ultimo collegato ad un vano adibito a lavanderia e un ampio bagno. L'appartamento è corredato da due ampi terrazzi con accesso uno dal soggiorno e uno dalla camera. I pavimenti sono in legno, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi in legno. Mentre le pavimentazioni delle terrazze sono costituite da guaina elastometrica di cui una molto deteriorata, che provoca notevoli infiltrazioni di acqua al laboratorio sottostante, con conseguente inutilizzo della zona interessata dalle infiltrazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di ml. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 156 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 653,32 Euro, indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 Scala 1 CASTEL SAN NICCOLO', piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA
Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.
- foglio 28 particella 156 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 CASTEL SAN NICCOLO', piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA notaio Zazzaro - BCNC
Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.
- foglio 28 particella 156 sub. 23 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 CASTEL SAN NICCOLO', piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA notaio Zazzaro - BCNC
Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2006.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono POPPI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: FORESTE CASENTINESI.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: ANTONIO ARTINI

Pagina 17 di 53

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in intonaco e tinteggiatura
 con coibentazione in assente
manto di copertura: realizzato in tetto a padiglione
 con manto in laterizio
pavimentazione interna: realizzata in parquet
scaie: condominiale



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia sfilabile conformità:
 conforme
gas: tubazione con alimentazione a gas metano
idrico: pubblico
termico: caldaia murale con alimentazione in gas
 metano i diffusori sono in radiatori conformità:
 conforme



Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato
copertura: a padiglione costruita in cemento
 armato
fondazioni: travi costruite in cemento armato
scaie interne: a rampe realizzate in cemento
 armato ; il servoscala è assente
solai: solaio prefabbricato a lastre precomprese
strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato



CLASSE ENERGETICA:

tecnico incaricato: ANTONIO ARTINI

Pagina 18 di 53

[444,94 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0001049724 registrata in data 30/06/2026



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
abitazione	167,57	x	100 %	=	167,57
accessori nr.2 terrazze primi 25 mq.	50,00	x	30 %	=	15,00
eccedenza nr.2 terrazze oltre 25 mq.	86,14	x	10 %	=	8,61
Totale:	303,71				191,18



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 227/2016

Descrizione: Piena proprietà di appartamento posto al piano secondo di edificio condominiale., 1



Indirizzo: Frazione Strada - Via Donacato, 2 Castel San Niccolò, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 96.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/12/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 78/2020

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su fabbricato ad uso civile abitazione sviluppatosi su tre piani, di cui due fuori terra, corredato da resede pertinenziale, esclusivo, scoperto, nonché da locale garage e cantina posti al piano seminterrato. Composto al piano terreno da tinello, cucina, camera e w.c.; al piano primo da disimpegno, ripostiglio e sgombero; al piano seminterrato da vano garage, collegato con la cantina., 1

Indirizzo: Località Terzelli Cavolini n. 10, Castel San Niccolò, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 71.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,382.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/12/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 78/2020

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su fabbricato ad uso civile abitazione sviluppatosi su tre piani, di cui due fuori terra, corredato da resede pertinenziale, esclusivo, scoperto, nonché da locale garage e cantina posti al piano seminterrato. Composto al piano terreno da tinello, cucina, camera e w.c.; al piano primo da disimpegno, ripostiglio e sgombero; al piano seminterrato da vano garage, collegato con la cantina., 1

Indirizzo: Località Terzelli Cavolini n. 10, Castel San Niccolò, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 71.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,382.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/09/2019





Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 86/2015

Descrizione: Piena proprietà su porzione di fabbricato rurale in pietra., 1

Indirizzo: Frazione Ca' di Lucaccia - lungo la strada comunale di Tartiglia, snc Castel San Niccolò, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 40.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,889.00 m

Numero Tentativi: 5



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 191,18 x 1.050,00 = 200.739,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 200.739,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 200.739,00

BENI IN CASTEL SAN NICCOLO' VIA PEGOMAS 4

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

deposito artigianale a CASTEL SAN NICCOLO' VIA PEGOMAS 4, della superficie commerciale di 333,19 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Fabbricato è composto da:

Magazzino al piano seminterrato con accesso da rampa dipartente dal resede Bene Comune Non Censibile collegato internamente con il laboratorio da scala interna bene comune non censibile.

Il locale è areato e illuminato da aperture poste sotto solaio e dalla porta d'ingresso.

L'altezza del magazzino è di ml.3,95 e ml.4,25. La pavimentazione è costituita da pavimento industriale in cemento, gli infissi in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di ml.3,95 - ml.4,25. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 156 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 323, classe 3, consistenza 323 mq, rendita 683,94 Euro, indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 Scala 1 CASTEL SAN NICCOLO', piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA notaio Zazzaro

Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.

- foglio 28 particella 156 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 CASTEL SAN NICCOLO', piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA notaio Zazzaro - BCNC

Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini



Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.

- foglio 28 particella 156 sub. 23 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PEGOMAS n. 4 CASTEL SAN NICCOLO', piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO COMPRAVENDITA notaio Zazzaro - BCNC

Coerenze: confini: p.lla 214 propr. pubbliche, p.lla 242 Agricola Casentinese, Mugnaini Guglielmo e Massimiliano, p.lla 276 Vignali Roberto, p.lla 137 via Pegomas propr. pubblica.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995 ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono POPPI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti



tecnico incaricato: ANTONIO ARTINI

Pagina 22 di 53





attrazioni storico paesaggistiche: FORESTE CASENTINESI.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

mediocre



mediocre



nella media



nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in intonaco e tinteggiatura con coibentazione in assente

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale

portone di ingresso: a ante realizzato in ferro

scale: interna. a comune bene comune non censibile

Delle Strutture:

fondazioni: travi costruite in cemento armato

solai: solaio prefabbricato a lastre precomprese

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



al di sopra della media



al di sopra della media



al di sopra della media



CLASSE ENERGETICA:



[271,72 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0001050226 registrata in data 30/06/2026

CONSISTENZA:

tecnico incaricato: ANTONIO ARTINI

Pagina 23 di 53

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
Magazzino	333,19	x	100 %	=	333,19
Totale:	333,19				333,19



superficie commerciale



superficie utile

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 333,19 x 300,00 = **99.957,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.957,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.957,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In funzione dello scopo per il quale è richiesta la stima, il giudizio di valore è

formulato attraverso il criterio o aspetto economico a "valore di mercato" e, in ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene, il procedimento del confronto di mercato per il quale sono da considerare le compravendite di immobili simili e sostitutivi con i relativi dati di mercato, oltre ai listini ed alle offerte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Castel San Niccolò, agenzie: Tecnici locali Ing. Mariottini, Alfani Immobiliare Bibbiena, AN Immobiliare di Falsini, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Valori OMI riferimento primo semestre 2025

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	laboratorio artigianale	710,40	0,00	426.240,00	426.240,00
B	appartamento	191,18	0,00	200.739,00	200.739,00
C	deposito artigianale	333,19	0,00	99.957,00	99.957,00
				726.936,00 €	726.936,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In funzione dello scopo per il quale è richiesta la stima, il giudizio di valore è formulato attraverso il criterio o aspetto economico a "valore di mercato" e, in ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene, il procedimento del confronto di mercato per il quale sono da considerare le compravendite di immobili simili e sostitutivi con i relativi dati di mercato, oltre ai listini ed alle offerte.

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

€. 166.000,00

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

€. 560.936,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali

€. 0,00



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: €.**0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**560.936,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHIUSI DELLA VERNA LOCALITA' RIMBOCCHI 2, frazione RIMBOCCHI, della superficie commerciale di **175,99** mq per la quota di:

- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato costituita da un appartamento con ingresso condominiale posto in Chiusi della Verna (AR) – Loc. Rimbocchi nc. 2.

L'appartamento è suddiviso su tre livelli, collegati tra loro da una scala condominiale dove l'utilizzo è anche dell'appartamento della proprietà confinante. Infatti per accedere alle camere e al bagno poste ai piani primo e secondo si deve passare dalla scala condominiale. L'appartamento è composto da cucina e soggiorno al piano terra, una camera con terrazza prospiciente la Via Comunale, un vano senza finestra dal quale si accede ad una veranda, un bagno al piano primo, tre camere al secondo piano.

L'edificio è di antica costruzione, costituita da muratura portante in pietra e laterizio, strutture orizzontali in travetti di legno e pianella di laterizio. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi in legno sono dotati di persiane. All'interno le pavimentazioni sono in cotto al piano terra, di graniglia nelle camere, di ceramica nel bagno, porte interne in legno tamburato. Le scale condominiali in graniglia di cemento. I locali abitativi al piano terra e primo hanno un'altezza da ml. 2,70 e ml.2.75, mentre al piano secondo di ml. 2,40. Mentre al piano terra sono stati eseguiti lavori di tinteggiatura come nelle camere al piano secondo, gli altri piani e la facciata esterna hanno bisogno di un intervento di manutenzione, in particolare nella camera al piano primo visto la presenza di due fessurazioni sui muri laterali vicino alla parete prospiciente la Via Pubblica, occorre eseguire la rimozione della carta da parati esistente, ricucitura con rete strutturale delle due fessurazioni, riprese degli intonaci e nuova tinteggiatura. Anche i pavimenti in alcuni locali avrebbero bisogno di essere rimossi e rimurati perché si muovono, o meglio ancora rimossi, eseguito un getto alleggerito con rete e posa della nuova pavimentazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,75-2,70-2,40. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 171 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 323,92 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RIMBOCCHI n. 2 CHIUSI DELLA VERNA, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione di Coerenze: L'appartamento confina con Via Rimbocchi, p.lla 172 sub. 5, p.lla 327 Tinti Eliseo, salvo se altri
graffato alla particella 286
- foglio 33 particella 286 (catasto fabbricati), categoria A/4, indirizzo catastale: CHIUSI DELLA VERNA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da



Successione di

Coerenze: L'appartamento confina con Via Rimboocchi, p.lla 172 sub. 5, p.lla 327 Tinti Eliseo, salvo se altri
graffato alla particella 171 sub.4



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

B annesso esterno a CHIUSI DELLA VERNA LOCALITA' RIMBOCCHI 2, frazione RIMBOCCHI, della superficie commerciale di **60,60** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Fabbricato costituito da un magazzino con resede posto in Chiusi della Verna (AR) – Loc. Rimboocchi.

L'annesso esterno è disposto su due piani, composto da due piccoli locali al piano terra con un bagno e un unico vano al piano primo, al quale si accede da scaletta esterna. Inoltre all'edificio è collegato un piccolo resede di terreno adibito a giardino della superficie di circa mq 100. L'edificio si raggiunge da una strada privata catastalmente individuata nel foglio di mappa 33 particella 296 e dall'ingresso dove è posto l'appartamento.

L'edificio è di vecchia costruzione in parte in muratura e in parte in legno. Anche i solai sono in parte in correnti e tavolato di legno tra cui la copertura e in parte in muratura costituita da travetti in c.a. e tavelloni. Gli infissi sono in legno.

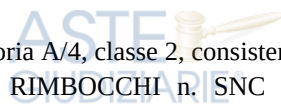
L'edificio ha bisogno di essere manutenzionato in particolare al piano terra dove gli intonaci sono deteriorati, come pure la scaletta che porta al piano primo è traballante. Mentre recentemente la parte confinante con la viabilità interna è stata tinteggiata e sono state sostituite le converse in rame.

Le altezze dei vani sono al piano terra di ml. 2,05, mentre al piano primo h media di 1,87 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di ml. 1,95. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 295 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 121,47 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RIMBOCCHI n. SNC CHIUSI DELLA VERNA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dichiarazione di successione di

Coerenze: Particella 296 Passo non intestato, p.lla 305 Tinti Eliseo, p.lla 286 graffata 171 sub. 4 in parte gli stessi proprietari, p.lla 285 a particella 288 e 374 di salvo se altri



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

B.1 altro terreno, composto da resede di fabbricato, identificato con il numero 295.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

236,59 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

15,00 m²





Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 98.175,32

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 98.175,32

Data di conclusione della relazione: 06/07/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Appartamento occupato dal comproprietario e dalla propria famiglia (moglie e figlio)



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 **giudiziale** attiva, stipulata il 24/01/2023 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 96 di repertorio, iscritta il 30/01/2023 a AREZZO ai nn. 1580-158, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AREZZO.

Importo ipoteca: 155000

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 18/04/2023 a AREZZO ai nn. 6740-717, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ABACO SPA.

Importo ipoteca: 45097,14.

Importo capitale: 22548,57

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 25/05/2023 a AREZZO ai nn. 9067-6975, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo repertorio 1021 del 02/05/2023

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
Millesimi condominiali:	non presenti
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno	condominio non costituito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' PRESENTE UNA RINUNCIA ALL'EREDITA DI *** DATO OSCURATO *** DA PARTE DELLA MOGLIE *** DATO OSCURATO *** PER I BENI IN CHIUSI DELLA VERNA REGISTRATA IL 04.02.2013 n. 241 VOL9990 TRASCRITTA IL 15.04.2013 REG.5297/3964

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di DICHIARAZIONE SUCCESSIONE , registrato il 10/07/2000 a AREZZO ai nn. 770/6, trascritto il 10/07/2000 a AREZZO ai nn. 770/6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE registrato il 10/07/2000 a AREZZO ai nn. 770/6, trascritto il 10/07/2000 a AREZZO ai nn. 770/6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/18, in forza di DICHIARAZIONE SUCCESSIONE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/24, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 26/10/2009), registrato il 26/10/2010 a AREZZO ai nn. 9990/1807, trascritto il 26/10/2010 a AREZZO ai nn. 9990/1807

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/24, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 26/10/2009), registrato il 26/10/2010 a AREZZO ai nn. 9990/1807, trascritto il 26/10/2010 a AREZZO ai nn. 9990/1807

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE (fino al 26/10/2009), con atto stipulato il 02/03/1990 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 372 di repertorio, trascritto il 05/06/1992 a AREZZO ai nn. 3193

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE (fino al 21/01/2000), con atto stipulato il 02/03/1990 a firma di Tribunale diArezzo ai nn. 372 di repertorio, trascritto il 05/06/1992 a Arezzo ai nn. 3193

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non essendo mai stata presentata nessuna pratica edilizia per l'esecuzione di lavori edili, viene

adoperata come prova documentale copia dell'accatastamento presente presso il Catasto Fabbricati e precisamente quella del 1953 e quella del 2001.

Dal confronto tra lo stato attuale dell'appartamento con le planimetrie presenti presso il Catasto si riscontrano alcune difformità, in particolare per l'appartamento posto in Via Rimbocchi nc. 2: la realizzazione della terrazza sul prospetto prospiciente la Via pubblica, la demolizione di un tramezzo interno al piano terra che delimitava il cucinotto e la mancata rappresentazione della finestra della camera al secondo piano, quest'ultima trattasi di un errore grafico in quanto la finestra era presente anche nella planimetria del 1953, e comunque per caratteristiche e posizione si può affermare che c'è sempre stata.

Anche le difformità relative alla terrazza e al tramezzo al piano terra sopra citate non necessitano di sanatoria in quanto sono state realizzate antecedentemente il 1967 e il Comune di Chiusi della Verna non era provvisto di regolamento edilizio che poteva regolamentare gli interventi.

Anche per l'annesso posto sul retro dell'edificio viene adoperata come prova documentale copia dell'accatastamento presente presso il Catasto Fabbricati in data 26/01/2001, dal confronto si riscontra la mancata rappresentazione di una finestra nel locale bagno, però trattasi di un errore grafico in quanto la finestra per le caratteristiche della muratura e degli intonaci posti intorno al telaio e per la tipologia di infisso uguale a quelli esistenti si può affermare che c'è sempre stata.

Trattasi di errore anche la destinazione d'uso assegnata dal Tecnico al momento della presentazione dell'accampionamento assegnandogli la categoria A come abitazione, invece di assegnargli una categoria C/2 come magazzino o locale di deposito più consona sia per l'effettivo utilizzo, sia per l'altezza dei locali che varia da 2,05 al piano terra e 1,90 di altezza media al piano primo pertanto non idonea ad abitazione.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano operativo vigente, in forza di delibera D.C.C. n° 2 del 27.02.2016 Comune di Chiusi della Verna, l'immobile ricade in zona MATRICE STORICA DI TIPO "A". Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 42 Zone A e edifici "A", "B", "C" del territorio rurale: interventi ammissibili. Per ciascuna unità edilizia censita nelle Zone A del Comune e per gli edifici schedati del territorio rurale (Zone E) è definita nelle tavole da A/1 a A/15 la categoria ammissibile d'intervento. Per gli edifici schedati all'interno del P.S. e del R.U. la categoria d'intervento trova corrispondenza nella classificazione di valore dell'edificio e nella valutazione delle sue condizioni di degrado fisico. Per le altre unità edilizie il R.U. aggiorna, secondo il disposto delle N.T.A. del P.S., l'intervento ammesso alle definizioni della legislazione vigente.

8. IUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Relativamente alle planimetrie dell'appartamento e dell'annesso ho riscontrato per errori grafici la mancata rappresentazione di una finestra nell'appartamento al piano secondo e una finestra nell'annesso al piano terra.

Inoltre per quanto riguarda l'annesso è stata assegnata una categoria catastale errata da Categoria A – Abitazione al posto della più consona Categoria C – magazzino deposito.

G

corrispondono allo stato di fatto, infatti mentre nella realtà il confine con la particella 172, 327 e 305. consiste nel prolungamento dell'edificio di proprietà dei Signori nelle mappe il confine risulta spostato di



circa 2,00 metri verso la proprietà Tinti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione delle nuove planimetrie all'Agenzia del territorio di Arezzo dell'appartamento per corretta rappresentazione grafica della finestra, e dell'annesso per corretta rappresentazione grafica per la finestra e per modifica della categoria catastale assegnata da abitazione "A", a magazzino "C"

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni. Questa situazione è riferita solamente per la presentazione della variazione catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errore grafico di rappresentazione della finestra e della terrazza costruita antecedente il 1967 (normativa di riferimento: Legge n. 65/2014)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rappresentazione della finestra

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento.

Facciamo notare che nella mappa catastale gli ingombri delle particelle 286 e 295 non corrispondono allo stato di fatto, infatti mentre nella realtà il confine con la particella 172, 327 e 305. consiste nel prolungamento dell'edificio di proprietà dei Signori nelle mappe il confine risulta spostato di circa 2,00 metri verso la proprietà

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: legge 46/90)

L'immobile risulta **conforme**.

Gli impianti, presenti elettrico, idrico, sono stati realizzati antecedentemente alla Legge 46/90, a norma con le disposizioni del momento, ma privi delle dovute certificazioni di conformità ad oggi. L'acqua calda è garantita da boiler elettrico posto nel disimpegno al piano primo. Il riscaldamento avviene tramite split posizionati nei vani adibiti a camera, mentre il piano terra da un camino e una stufa a legna. Non è stato reperito nessuna Attestazione di Prestazione Energetica, per questa motivazione è stata fatta nuova.



BENI IN CHIUSI DELLA VERA LOCALITA' RIMBOCCHI 2, FRAZIONE
RIMBOCCHI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a CHIUSI DELLA VERNA LOCALITA' RIMBOCCHI 2, frazione RIMBOCCHI, della superficie commerciale di **175,99** mq per la quota di:

- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato costituita da un appartamento con ingresso condominiale posto in Chiusi della Verna (AR) – Loc. Rimbocchi nc. 2.

L'appartamento è suddiviso su tre livelli, collegati tra loro da una scala condominiale dove l'utilizzo è anche dell'appartamento della proprietà confinante. Infatti per accedere alle camere e al bagno poste ai piani primo e secondo si deve passare dalla scala condominiale. L'appartamento è composto da cucina e soggiorno al piano terra, una camera con terrazza prospiciente la Via Comunale, un vano senza finestra dal quale si accede ad una veranda, un bagno al piano primo, tre camere al secondo piano.

L'edificio è di antica costruzione, costituita da muratura portante in pietra e laterizio, strutture orizzontali in travetti di legno e pianella di laterizio. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi in legno sono dotati di persiane. All'interno le pavimentazioni sono in cotto al piano terra, di graniglia nelle camere, di ceramica nel bagno, porte interne in legno tamburato. Le scale condominiali in graniglia di cemento. I locali abitativi al piano terra e primo hanno un'altezza da ml. 2,70 e ml.2.75, mentre al piano secondo di ml. 2,40. Mentre al piano terra sono stati eseguiti lavori di tinteggiatura come nelle camere al piano secondo, gli altri piani e la facciata esterna hanno bisogno di un intervento di manutenzione, in particolare nella camera al piano primo visto la presenza di due fessurazioni sui muri laterali vicino alla parete prospiciente la Via Pubblica, occorre eseguire la rimozione della carta da parati esistente, ricucitura con rete strutturale delle due fessurazioni, riprese degli intonaci e nuova tinteggiatura. Anche i pavimenti in alcuni locali avrebbero bisogno di essere rimossi e rimurati perché si muovono, o meglio ancora rimossi, eseguito un getto alleggerito con rete e posa della nuova pavimentazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,75-2,70-2,40. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 171 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 323,92 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RIMBOCCHI n. 2 CHIUSI DELLA VERNA, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione di Coerenze: L'appartamento confina con Via Rimbocchi, p.lla 172 sub. 5, p.lla 327 Tinti Eliseo, salvo se altri
graffato alla particella 286
- foglio 33 particella 286 (catasto fabbricati), categoria A/4, indirizzo catastale: CHIUSI DELLA VERNA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione di Coerenze: L'appartamento confina con Via Rimbocchi, p.lla 172 sub. 5, p.lla 327 Tinti Eliseo, salvo se altri
graffato alla particella 171 sub.4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lato fronte strada

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lato interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso comune

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

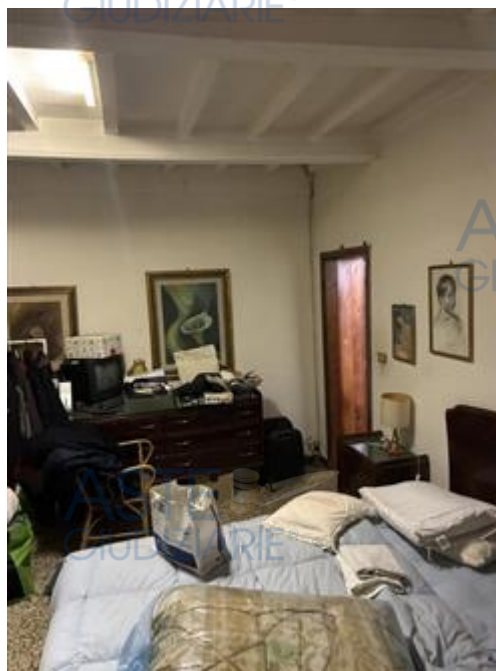
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera

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 (i più importanti centri limitrofi sono BIBBIENA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: FORESTE CASENTINESI.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: ANTONIO ARTINI

Pagina 36 di 53

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:



[140,38 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0001049722 registrata in data 30/06/2026

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*

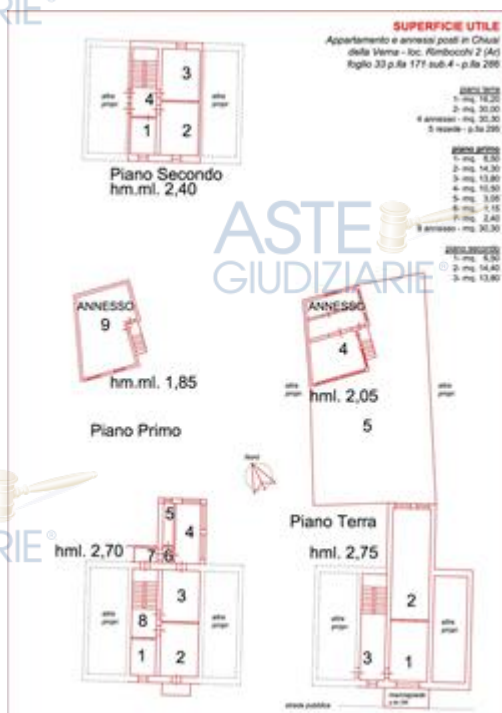
descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	175,39	x	100 %	=	175,39
TERRAZZA	2,40	x	25 %	=	0,60
Totale:	177,79				175,99

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

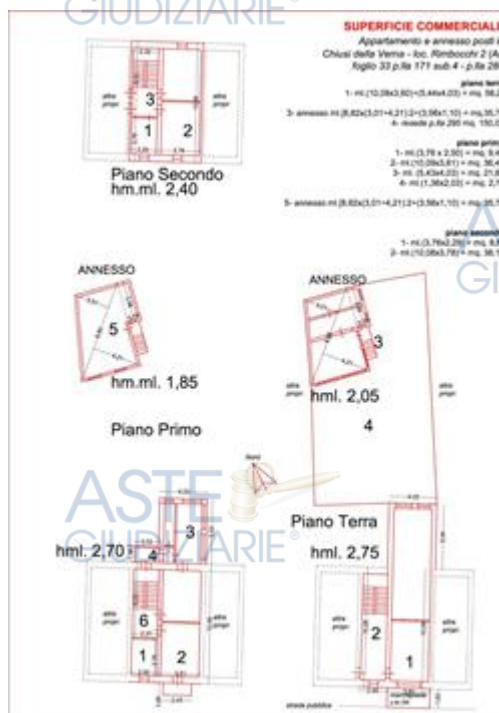
tecnico incaricato: ANTONIO ARTINI

Pagina 37 di 53

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

superficie utile

ASTE
GIUDIZIARIE®

superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/02/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 397/2009

Descrizione: Terratetto di mq 190 composto da ingresso, soggiorno, 2 locali cantina, sottoscala e ripostiglio; al primo piano da soggiorno, cucina, sgombero, ripostiglio e loggia; al secondo piano da disimpegno, 3 camere, bagno e soffitta. Corredato da legnaia di mq 12, autorimessa di mq 28, resede di mq 1.160 e terreni di ha 20.84.39., 1

Indirizzo: Località Molino della Ripa, 12 Chiusi Della Verna, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 240.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 953.00 m

Numero Tentativi: 15

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: ANTONIO ARTINI

Pagina 38 di 53



Valore superficie principale: 175,99 x 550,00 = **96.794,50**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
CORREZIONE PLANIMETRIA CATASTALE	-1.500,00
ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI	-14.519,18

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.775,33**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.775,32**



BENI IN CHIUSI DELLA VERNA LOCALITA' RIMBOCCHI 2, FRAZIONE
RIMBOCCHI

ANNESSO ESTERNO

DI CUI AL PUNTO B



annesso esterno a CHIUSI DELLA VERNA LOCALITA' RIMBOCCHI 2, frazione RIMBOCCHI, della superficie commerciale di **60,60** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Fabbricato costituito da un magazzino con resede posto in Chiusi della Verna (AR) – Loc. Rimboocchi.



L'annesso esterno è disposto su due piani, composto da due piccoli locali al piano terra con un bagno e un unico vano al piano primo, al quale si accede da scaletta esterna. Inoltre all'edificio è collegato un piccolo resede di terreno adibito a giardino della superficie di circa mq 100. L'edificio si raggiunge da una strada privata catastalmente individuata nel foglio di mappa 33 particella 296 e dall'ingresso dove è posto l'appartamento.

L'edificio è di vecchia costruzione in parte in muratura e in parte in legno. Anche i solai sono in parte in correnti e tavolato di legno tra cui la copertura e in parte in muratura costituita da travetti in c.a. e tavelloni. Gli infissi sono in legno.

L'edificio ha bisogno di essere manutenzionato in particolare al piano terra dove gli intonaci sono deteriorati, come pure la scaletta che porta al piano primo è traballante. Mentre recentemente la parte confinante con la viabilità interna è stata tinteggiata e sono state sostituite le converse in rame.

Le altezze dei vani sono al piano terra di ml. 2,05, mentre al piano primo h media di 1,87 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di ml. 1,95. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 295 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 121,47 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RIMBOCCHI n. SNC CHIUSI DELLA VERNA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dichiarazione di



ASTE
GIUDIZIARIE®

successione di

Coerenze: Particella 296 Passo non intestato, p.lla 305 Tinti Eliseo, p.lla 286 graffata 171 sub.
4 in parte gli stessi proprietari, p.lla 285 a particella 288 e 374 di salvo se altri

ASTE
GIUDIZIARIE®

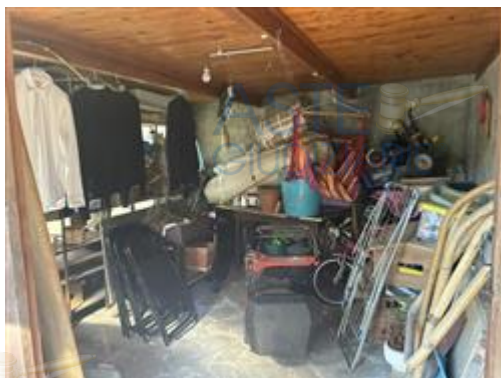
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



interno resede



esterno resede



piano terra loc.1



piano terra wc



piano primo locale



piano primo ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si

tecnico incaricato: ANTONIO ARTINI

Pagina 40 di 53

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BIBBIENA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: FORESTE CASENTINESI.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

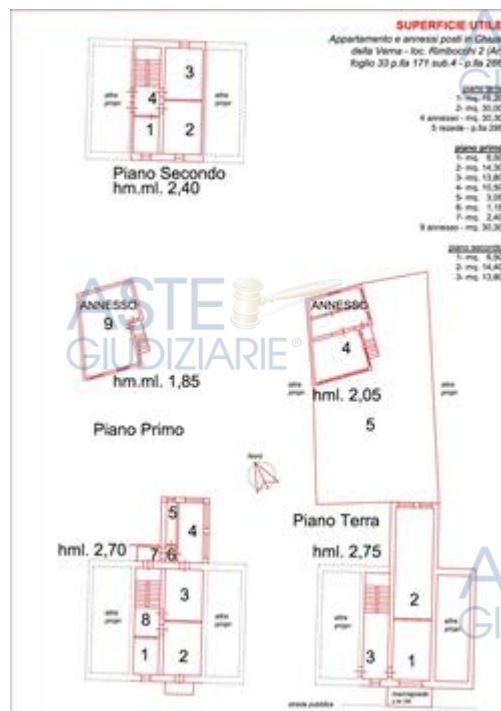
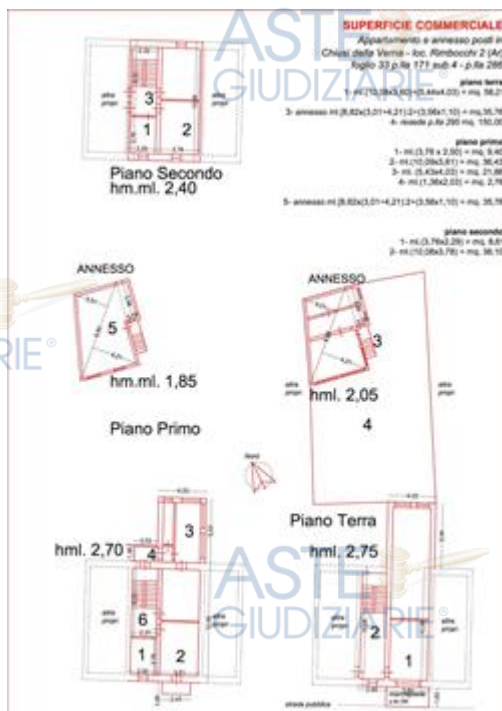
L'immobile è classato erroneamente come A4 abitazione ma per caratteristiche e altezze dei locali non può considerarsi abitazione in quanto privo di requisiti igienico sanitari e pertanto dovrà essere nuovamente accampionato come cateria C2 magazzino/locale di deposito per la quale destinazione non è previsto la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

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
FABBRICATO	60,60	x	100 %	=	60,60
Totale:	60,60				60,60

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:****altro terreno**, composto da resede di fabbricato, identificato con il numero 295.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RESEDE DI FABBRICATO	100,00	x	15 %	=	15,00

tecnico incaricato: ANTONIO ARTINI

Pagina 42 di 53

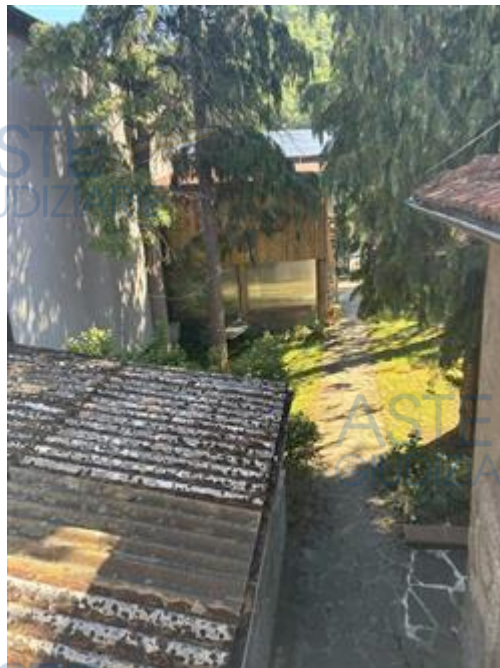
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

100,00

15,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/02/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 397/2009

Descrizione: Terratetto di mq 190 composto da ingresso, soggiorno, 2 locali cantina, sottoscala e ripostiglio; al primo piano da soggiorno, cucina, sgombero, ripostiglio e loggia; al secondo piano da disimpegno, 3 camere, bagno e soffitta. Corredato da legnaia di mq 12, autorimessa di mq 28, resede di mq 1.160 e terreni di ha 20.84.39., 1

Indirizzo: Località Molino della Ripa, 12 Chiusi Della Verna, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 240.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 953.00 m

Numero Tentativi: 15

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: ANTONIO ARTINI

Pagina 43 di 53

Valore superficie principale:	60,60	x	250,00	=	15.150,00
Valore superficie accessori:	15,00	x	250,00	=	3.750,00
					18.900,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
CORREZIONE PLANIMETRIE CATASTALI	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 17.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 17.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In funzione dello scopo per il quale è richiesta la stima, il giudizio di valore è formulato attraverso il criterio o aspetto economico a "valore di mercato" e, in ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene, il procedimento del confronto di mercato per il quale sono da considerare le compravendite di immobili simili e sostitutivi con i relativi dati di mercato, oltre ai listini ed alle offerte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Chiusi della Verna, agenzie: Agenzia Immobiliare Mugnaini e Tizianini, osservatori del mercato immobiliare Valori OMI riferimento primo semestre 2025

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	175,99	0,00	80.775,33	80.775,32
B	annesso esterno	60,60	15,00	17.400,00	17.400,00



98.175,33 €

98.175,33 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di un unico complesso edilizio suddiviso in due corpi ma non divisibili.

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:

€. 98.175,32

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 98.175,32





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CHIUSI DELLA VERNA STRADA COMUNALE DI PEZZA SNC, frazione RIMBOCCHI, della superficie commerciale di **2.215,00** mq per la quota di:

- 3/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- Appezamento di terreno agricolo posto in Chiusi della Verna - Località Rimboocchi nei pressi del centro abitato, Catastalmente identificato nel foglio di mappa 33 particella 398 della superficie di mq 2215, seminativo, classe 4, reddito domenica € 2,06, reddito agrario € 1,49
- Terreno con destinazione agricola verde di rispetto ricadente in zona vincolata paesaggistica L.42/2004

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2215, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 2,06 €, indirizzo catastale: CHIUSI DELLA VERNA LOCALITA' RIMBOCCHI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dichiarazione di successione di Coerenze: P.LLA 225, 399, 355 E STRADA PUBBLICA

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia COLLINARE, una tessitura prevalente TERRENO IN PARTE ROCCIOSO, i seguenti sistemi irrigui: ASSENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: INCOLTO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.215,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.658,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.658,00
Data di conclusione della relazione:	06/07/2026

tecnico incaricato: ANTONIO ARTINI

Pagina 46 di 53

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 24/01/2023 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 96 di repertorio, registrata il 30/01/2023 a Arezzo ai nn. 1580-158, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Arezzo repertorio 96 del 24/01/2023.

Importo ipoteca: 155.000,00

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/01/2023 a firma di ABACO SPA ai nn. 29/2023 di repertorio, registrata il 18/04/2023 a AREZZO ai nn. 6740-717, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO.

Importo ipoteca: 45097,14.

Importo capitale: 22548,57

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/05/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1021 di repertorio, trascritta il 25/05/2023 a AREZZO ai nn. 9067-6975, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' PRESENTE UNA RINUNCIA ALL'EREDITA DI *** DATO OSCURATO *** DA PARTE DELLA MOGLIE *** DATO OSCURATO *** PER I BENI IN CHIUSI DELLA VERNÀ

REGISTRATA IL 04.02.2013 n. 241 VOL9990

TRASCRITTA IL 15.04.2013 REG.5297/3964

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di DECRETO DEL TRIBUNALE DI AREZZO, con atto stipulato il 02/03/1990 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 372 di repertorio, trascritto il 05/06/1992 a AREZZO ai nn. 3193

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/24, in forza di DICHIARAZIONE SUCCESSIONE registrato il 10/07/2000 a AREZZO ai nn. 770/6, trascritto il 10/07/2000 a AREZZO ai nn. 770/6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/24, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE , registrato il 10/07/2000 a AREZZO ai nn. 770/6, trascritto il 10/07/2000 a AREZZO ai nn. 770/6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/24, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 26/10/2009), registrato il 26/10/2010 a AREZZO ai nn. 9990/1807, trascritto il 26/10/2010 a AREZZO ai nn. 9990/1807

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/24, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 26/10/2009), registrato il 26/10/2010 a AREZZO ai nn. 9990/1807, trascritto il 26/10/2010 a AREZZO ai nn. 9990/1807

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di decreto Tribunale di Arezzo (dal 02/03/1990 fino al 21/01/2000), con atto stipulato il 02/03/1990 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 372 di repertorio, trascritto il 05/06/1992 a Arezzo ai nn. 3193

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di DECRETO TRIBUNALE DI AREZZO (dal 02/03/1990 fino al 26/10/2009), con atto stipulato il 02/03/1990 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 372 di repertorio, trascritto il 05/06/1992 a AREZZO ai nn. 3193

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIUSI DELLA VERNA STRADA COMUNALE DI PEZZA SNC, FRAZIONE
RIMBOCCHI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CHIUSI DELLA VERNA STRADA COMUNALE DI PEZZA SNC, frazione RIMBOCCHI, della superficie commerciale di **2.215,00** mq per la quota di:

- 3/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- Appezamento di terreno agricolo posto in Chiusi della Verna - Località Rimbochi nei pressi del centro abitato, Catastalmente identificato nel foglio di mappa 33 particella 398 della superficie di mq 2215, seminativo, classe 4, reddito domenica € 2,06, reddito agrario € 1,49
- Tterreno con destinazione agricola verde di rispetto ricadente in zona vincolata paesaggistica L.42/2004

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2215, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 2,06 €, indirizzo catastale: CHIUSI DELLA VERNA LOCALITA' RIMBOCCHI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dichiarazione di successione di Coerenze: P.LLA 225, 399, 355 E STRADA PUBBLICA

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia COLLINARE, una tessitura prevalente TERRENO IN PARTE ROCCIOSO, i seguenti sistemi irrigui: ASSENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: INCOLTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono BIBBIENA). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: FORESTE CASENTINESI.

ASTE
GIUDIZIARIE®

INQUADRAMENTO AEREO

ASTE
GIUDIZIARIE®

INQUADRAMENTO AEREO APPEZZAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTICOLARE ACCESSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
luminosità:

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
mediocre ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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*

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

descrizione		consistenza		indice		commerciale
TERRENO AGRICOLO		2.215,00	x	100 %	=	2.215,00
SEMINATIVO						
Totale:		2.215,00				2.215,00

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.215,00 x 1,20 = **2.658,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.658,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.658,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In funzione dello scopo per il quale è richiesta la stima, il giudizio di valore è formulato attraverso il criterio o aspetto economico a "valore di mercato" e, in ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene, il procedimento del confronto di mercato per il quale sono da considerare le compravendite di immobili

simili e sostitutivi con i relativi dati di mercato, oltre ai listini ed alle offerte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Chiusi della Verna, agenzie: Ingegnere Mariottini, osservatori del mercato immobiliare Valori OMI riferimento primo semestre 2025

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	terreno agricolo	2.215,00	0,00	2.658,00	2.658,00
				2.658,00 €	2.658,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

TRATTASI DI UNICO BENE NON DIVISIBILE.

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: **€. 2.658,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.658,00**

data 06/07/2026



il tecnico incaricato
ANTONIO ARTINI

