



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Andrea Agresti

CF:GRSNDR57C11B243U

con studio in BUCINE (AR) Via XI Febbraio, 24

telefono: 055/998031

email: geometraandreaagresti@gmail.com



tecnico incaricato: Andrea Agresti

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LUCIGNANO via del Calcione 22/G, frazione Santa Maria, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione immobile: Trattasi di una unità immobiliare, abitazione posta al piano primo.

All'appartamento si accede da strada, passaggio pedonale, resede, atrio e scala condominiali. L'abitazione è composta da soggiorno, angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e terrazzino.

L'edificio ha struttura portante in pietrame e mattoni pieni a faccia vista al piano terreno e mattoni al piano primo intonacati e tinteggiati, i solai sono in latero cemento, la copertura è composta da travetti, tavelloni, carta catramata, coibentazione e con manto di tegole in laterizio.

Le tramezzature interne sono in forati, intonacate e tinteggiate così come i soffitti. Per quello che riguarda la finiture, i rivestimenti verticali del bagno e del reparto cottura sono in piastrelle di ceramica smaltata. Le finestre sono in legno con vetro doppio e persiane in alluminio anodizzato. L'ingresso all'unità abitativa è contraddistinto da un portoncino in legno le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è funzionante e sembra essere in buone condizioni, come pure l'impianto idrico per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento non è funzionante in quanto la caldaia è bruciata. La caldaia è posta sulla soffitta non di proprietà esclusiva, cui si accede tramite botola interna dell'appartamento.

Inoltre ci sono alcune tracce di umidità sul soffitto molto probabilmente derivanti da condense interne e non da infiltrazioni di acque piovane provenienti dal tetto o da rottura di tubazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo appartamento - Posto auto scoperto PT, ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 257 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: Via del calcione n. 22, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part. 257 sub. 27 del foglio 23





L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

B posto auto a LUCIGNANO via del Calcione 22/G, frazione Santa Maria, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un posto auto scoperto al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 257 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: loc. Santa Maria snc, piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze: part. 257 sub.ni 18 - 43 - 45 del foglio 23



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.732,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Data di conclusione della relazione:	29/05/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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



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





4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/02/2010 a firma di Notaio Borsotti Maria Patrizia ai nn. 56975/15838 di repertorio, iscritta il 09/02/2010 a Conservatoria di Arezzo ai nn. R.G. n. 2726 e R.P. n. 405, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile Pubblico.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: **Nessuno.**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazione assunte da altri condomini, non è stato costituito il condominio e le spese relative alla condominialità su luce, verde, manutenzione strada condominiale, ecc. se le riartiscono in parti uguali.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 23/11/2011 a firma di Notaio Maria Patrizia Borsotti ai nn. 60268/18287 di repertorio, registrato il 11/01/2012 a Montepulciano ai nn. n. 114 serie 1T, trascritto il 12/01/2012 a Conservatoria di Arezzo ai nn. R.G. n. 496 e R.P. n. 413

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla-Osta **N. n. 797** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento casa di abitazione, presentata il 17/02/1968, rilasciata il 18/02/1968

Concessione edilizia in sanatoria (legge 47/85) **N. n. 557** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti prospettiche, presentata il 28/03/1986 con il n. nr. 215 prot. 2221 di protocollo,





rilasciata il 06/05/2000

Concessione edilizia in sanatoria (legge 47/85) **N. n. 558**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dei locali accessori in vani utili di alcuni locali al piano terreno, presentata il 28/03/1986 con il n. nr. 216 prot. 2221 di protocollo, rilasciata il 06/05/2000

D.I.A. **N. nr. 46 prot. 4160**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione di muretto di recinzione, presentata il 19/04/2001

Permesso di costruire **N. n. 27**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un complesso residenziale con ristrutturazione edilizia di edificio esistente e realizzazione di nuovi fabbricati, presentata il 10/05/2005 con il n. nr. 23 prot. 4582 di protocollo, rilasciata il 12/09/2006

Permesso di costruire **N. n. 6**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante 1 per realizzazione di un complesso residenziale con ristrutturazione edilizia di edificio esistente e realizzazione di nuovi fabbricati., presentata il 11/07/2008 con il n. nr. 48 prot. 7553 di protocollo, rilasciata il 05/03/2009

D.I.A. **N. n. 110 prot. 10552**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento opere di cui al Permesso di Costruire n. 27 del 12/09/2006, presentata il 10/09/2009

D.I.A. **N. nr. 15 prot. 921**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Deposito art. 83 c. 13 L.R. 01/05 di cui alla D.I.A. 110/09, presentata il 27/01/2010

Abitabilità **N. nr. 3 prot. 923**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un complesso residenziale con ristrutturazione edilizia di edificio esistente e realizzazione di nuovi fabbricati, presentata il 27/01/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo Intercomunale vigente l'immobile ricade in zona Perimetro del territorio urbanizzato (LR 64/2014) - zona territoriale omogenea DM 1444/68 art. 2 - zona B parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nel Piano Operativo Intercomunale nelle N.T.A. al capo III - Sistemi della residenza all'art. 45 sottosistema R2 espansioni recenti.

Art. 45 Sottosistema R2 – Espansioni recenti 1. Il sottosistema **R2** è costituito da brani di territorio urbanizzato, caratterizzati da tipologie edilizie diversificate, sviluppatasi a partire dalla metà del secolo scorso che costituiscono parte della città consolidata. 2. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita dei capoluoghi e che includono porzioni di tessuto storico disomogenee e fortemente trasformate ed anche singoli edifici di impianto storico che, pur conservando, in alcuni casi, elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario. Tali tessuti si distinguono per la presenza, oltre alla destinazione residenziale, di altre funzioni, quali direzionale e piccolo artigianato di servizio, localizzate al piano terra ed al primo piano degli edifici. *Destinazioni d'uso* 3. Nel sottosistema **R2** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, oltre alla funzione residenziale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie, da localizzarsi preferibilmente a piano terra: - attività commerciali al dettaglio **Tc1**; - attività di servizio alla persona **Ia**; - attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**); - attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale. *Interventi ammessi* 4. Nel sottosistema **R2**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del POi, sono ammessi i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia conservativa; - ristrutturazione edilizia ricostruttiva; - gli interventi

pertinenziali; - interventi di addizione volumetrica "una tantum" fino al 30% della superficie edificata (SE) esistente, anche realizzabili con più interventi consequenziali. Laddove tale addizione non raggiunga il minimo di 40 mq di SE, tale incremento è comunque sempre ammesso per ogni unità abitativa a destinazione residenziale, esistente alla data di adozione del presente POI, ferme restando le limitazioni di cui all'art. 11 per la creazione di una ulteriore nuova unità¹⁴. In caso di edifici con più unità immobiliari, l'intervento deve essere accompagnato da un progetto unitario riguardante l'intero fabbricato. Nel caso che l'intervento interessi porzioni di fabbricati condominiali, è fatto obbligo di presentare una proposta preliminare sottoscritta da tutti i proprietari con l'obiettivo di realizzare un progetto unitario omogeneo per tipologia e logiche di aggregazione/accrecimento, con il manufatto originario. - sostituzione edilizia con contestuale un incremento del 20% della superficie edificata (SE) esistente se comportante il cambio di destinazione d'uso, del 35% della SE in caso di mantenimento della destinazione attuale; ferme restando le limitazioni di cui all'art. 11. - realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso pertinenziale privato. Per gli interventi ammessi sono validi i seguenti parametri:

<u>Indice di copertura massimo</u>	<u>(IC max)</u>	<u>0,60</u>
<u>Altezza massima</u>	<u>(H max)</u>	<u>7,50 ml ⁽¹⁾</u>
<u>Indice di permeabilità minimo</u>	<u>(Ip)</u>	<u>25%</u>
<u>Distanza dai confini</u>		<u>5,00 ml ⁽²⁾</u>

(1) È altresì consentita, sempre nel rispetto delle distanze, l'edificazione ad altezza maggiore di quella prescritta per rispettare l'allineamento di gronda con il fabbricato preesistente (2). I manufatti possono essere realizzati anche sul confine del lotto, previa autorizzazione del confinante e comunque nel rispetto dei disposti di cui al DM 1444/68.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

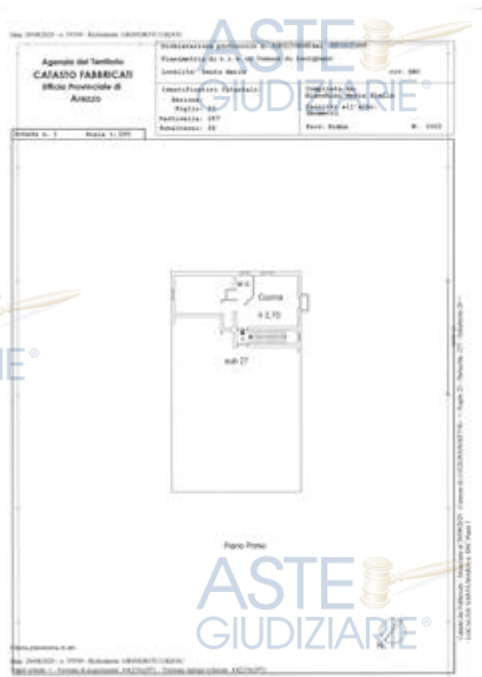
Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità dell'altezza interna utile h 2,75 anziché h 2,70 come da progetto. E' conforme con la Legge Regionale 65/2014 art. 198 comma 1 bis lettera e L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Caldaia non funzionante

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova caldaia a condensazione: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Caldaia

BENI IN LUCIGNANO VIA DEL CALCIONE 22/G, FRAZIONE SANTA MARIA



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LUCIGNANO via del Calcione 22/G, frazione Santa Maria, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione immobile: Trattasi di una unità immobiliare, abitazione posta al piano primo.

All'appartamento si accede da strada, passaggio pedonale, resede, atrio e scala condominiali. L'abitazione è composta da soggiorno, angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e terrazzino.

L'edificio ha struttura portante in pietrame e mattoni pieni a faccia vista al piano terreno e mattoni al piano primo intonacati e tinteggiati, i solai sono in latero cemento, la copertura è composta da travetti, tavelloni, carta catramata, coibentazione e con manto di tegole in laterizio.

Le tramezzature interne sono in forati, intonacate e tinteggiate così come i soffitti. Per quello che riguarda la finiture, i rivestimenti verticali del bagno e del reparto cottura sono in piastrelle di ceramica smaltata. Le finestre sono in legno con vetro doppio e persiane in alluminio anodizzato. L'ingresso all'unità abitativa è contraddistinto da un portoncino in legno le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è funzionante e sembra essere in buone condizioni, come pure l'impianto idrico per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento non è funzionante in quanto la caldaia è bruciata. La caldaia è posta sulla soffitta non di proprietà esclusiva, cui si accede tramite botola interna dell'appartamento.

Inoltre ci sono alcune tracce di umidità sul soffitto molto probabilmente derivanti da condense interne e non da infiltrazioni di acque piovane provenienti dal tetto o da rottura di tubazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo appartamento - Posto auto scoperto PT, ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 257 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: Via del calcione n. 22, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: part. 257 sub. 27 del foglio 23

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.



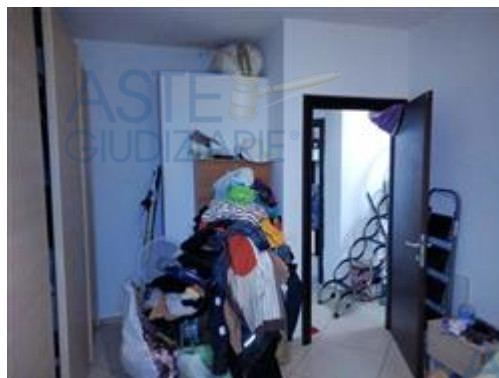
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

tecnico incaricato: Andrea Agresti

Pagina 9 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una unità immobiliare con pertinenze correlate tra loro, si predispone di conseguenza un unico lotto di vendita per la piena proprietà di 1/1 dell'abitazione e del posto auto scoperto, corredata dalle entità comuni consistenti atrio e scale (sub. 19), resede (sub. 35), passaggio pedonale (sub. 38), fioriera (sub. 54), strada (sub. 56) e strada (sub. 57).

Pertanto: **LOTTO UNICO** - ABITAZIONE RESIDENZIALE e PERTINENZE

Proprietà 1/1 su una unità immobiliare una ad uso abitazione posta al piano.

CLASSE ENERGETICA:



[64,871 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00



PIANO PRIMO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/04/2026

Fonte di informazione: Agenzia Entrate OMI

Descrizione: Appartamento di tipo economico posto al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza

Indirizzo: Via del Calcione 22/G - loc. Santa Maria

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.250,00 pari a 23,58 Euro/mq

Valore Ctu: 66.250,00 pari a: 1.250,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

66.250,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

tecnico incaricato: Andrea Agresti

Pagina 11 di 15



Correzione della stima per l'assenza di garanzia sui vizi

-9.937,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 56.312,50

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

€. 56.312,50

BENI IN LUCIGNANO VIA DEL CALCIONE 22/G, FRAZIONE SANTA MARIA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a LUCIGNANO via del Calcione 22/G, frazione Santa Maria, della superficie commerciale di **13,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un posto auto scoperto al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 257 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: loc. Santa Maria snc, piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze: part. 257 sub.ni 18 - 43 - 45 del foglio 23



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Andrea Agresti

Pagina 12 di 15



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *11/05/2026*

Fonte di informazione: *visura catastale*

Descrizione: *posto auto scoperto*

Indirizzo: *loc. Santa Maria snc*

Superfici principali e secondarie: *13*

Superfici accessorie:

Prezzo: *5.200,00 pari a 400,00 Euro/mq*

Valore Ctu: *5.200,00 pari a: 400,00 Euro/mq*





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 5.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Correzione della stima per l'assenza di garanzia sui vizi	-780,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.420,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.420,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Agenzia Entrate - Osservatorio Mercati Immobiliare.

Provincia di Arezzo - Comune Lucignano.

Fascia/zona: Centrale/Abitato di Lucignano e zone limitrofe - Codice di Zona B1 - Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili stato di conservazione normale e valori a mq. min € 950,00 e Max 1.250,00, per questo appartamento prendo il valore max in quanto di recente ristrutturazione e € 400 a mq. per il posto auto scoperto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

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	53,00	0,00	56.312,50	56.312,50
B	posto auto	13,00	0,00	4.420,00	4.420,00
				60.732,50 €	60.732,50 €





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

€. 2.000,00

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

€. 58.732,50

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:

€. 350,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 382,50

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

€. 58.000,00

data 29/05/2026

il tecnico incaricato

Andrea Agresti



tecnico incaricato: Andrea Agresti

Pagina 15 di 15

