TRIBUNALE ORDINARIO
AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

183/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Rondinò Di Miglione

CUSTODE:

Dott. Marco Giglietti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2026

TECNICO INCARICATO:

Simona Petruzziello

CF: PTRSMN69H49H501J
con studio in AREZZO (AR) Via Del Ninfeo 14
telefono: 0575300778
email: s.petruzziello@gmail.com
PEC: simona.petruzziello@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd7661825 71c7fa5c2bcf56

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Diritto di piena proprietà (1/1) per ***DATO OSCURATO*** su unità immobiliare a destinazione commerciale situata in Comune di Cortona (AR), Loc. Case Sparse Sorbello, lungo la Strada Statale del Niccone.
Trattasi di locale commerciale (Osteria/Bar) della superficie commerciale complessiva di **120 mq**, posto al piano rialzato di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra oltre seminterrato, edificato nel 1958 (L.E. n. 96). L'accesso avviene tramite scala esterna o rampa per disabili poste sul fronte principale.

Internamente l'unità è composta da:

- Vano principale destinato a zona bar;
- Cucina, con uscita secondaria sul retro (finestrone con scala esterna);
- Sala da pranzo da cui si accede ad un disimpegno, ripostiglio con uscita secondaria sul retro (porta in metallo) e doppi servizi igienici di cui uno molto piccolo.

L'impianto di riscaldamento centralizzato a termosifoni risulta attualmente non funzionante; il locale bar è riscaldato autonomamente tramite stufa a pellet.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,85/2,90 m.
Il bene si presenta in discreto stato di conservazione.
È altresì compreso nella proprietà un resede esterno comune al sub 7 e all'unità abitativa; la porzione prospiciente la pubblica via è utilizzabile come area di parcheggio, mentre nella parte tergale è presente un pozzo.

Identificazione catastale:

- foglio 134, particella 65 (catasto fabbricati), sub.7, categoria C/1, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 1497,88 Euro, indirizzo catastale: Loc. Case Sparse Sorbello, piano terra, intestato a ***DATO OSCURATO***.
- Foglio 134, particella 65, sub. 8, bene comune non censibile – resede esterno comune a tutti i subalterni (7 e 4).

L'intero edificio sviluppa tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. Immobile costruito nel 1958.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale:	120,00 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	50,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	53.437,00 €
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	51.000,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd766182571c7fa5c2bcf56

Data di conclusione della relazione: 13/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da "Osteria Bar ***DATO OSCURATO***" di ***DATO OSCURATO***, con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato il 15/12/2017, con scadenza al 14/12/2023, registrato il 15/01/2018 a Arezzo ai nn. 208 serie 3T e prorogato fino al 14/12/2029. Il contratto di affitto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento con l'importo dichiarato di € 3.600,00 annuo.
Ai fini della valutazione della congruità del canone di locazione, si è fatto riferimento ai valori locativi correnti per immobili di categoria catastale C/1 nel Comune di Cortona, come da Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e conferme da indagini di mercato locali. Tali valori risultano mediamente compresi tra € 22,8/m² e € 34,8/m² annui, a seconda della zona e delle condizioni dell'immobile. Considerate le condizioni manutentive non ottimali dell'immobile oggetto di stima, consideriamo un valore medio di € 29/mq/anno.
Su tale base, il giusto canone annuo risulta pari a:
120 mq x 29 mq = € 3.480,00 annui
Il valore minimo legale previsto per la validità del contratto di locazione, corrispondente ad 1/3 del giusto prezzo, ammonta pertanto a:
€ 3.480,00/3 = € 1.160,00 annui
Il contratto di locazione in essere prevede un canone annuo pari a € 3.600,00, superiore quindi alla soglia minima sopra indicata. Per quanto sopra, il canone attualmente corrisposto non può ritenersi incongruo o simbolico, risultando conforme ai parametri previsti ai fini delle esecuzioni immobiliari, come previsto dalla normativa vigente e dalla giurisprudenza in materia.
Trattasi di contratto a canone libero e non concordato pertanto non è necessaria la validazione da parte delle Organizzazioni di categoria.

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** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta ad Arezzo il 5 dicembre 2017 al n. 2578 R.G. 18888 pubblico ufficiale De Stefano Giuseppe Rep. 66567/18698 del 29/11/2017 di formalità per € 200.000,00 a favore della ***DATO OSCURATO***, elettivamente domiciliata in ***DATO OSCURATO***, a garanzia di un finanziamento di € 100.000,00 da rimborsare in 25 anni.
Ipoteca **legale** iscritta, su maggior consistenza, ad Arezzo il 18 ottobre 2019 al n. 2322 R.G. 16024 Rep. 1466/719 del 18/10/2019 di formalità per € 69.489,02, a favore di ***DATO OSCURATO***, elettivamente domiciliata presso ***DATO OSCURATO***.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd766182571c7fa5c2bcf56

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare Trascritto ad Arezzo il 9 ottobre 2024 al n. 13125 R.G. 16913 Rep. 3285/2024 del 30/09/2024 di formalità a favore di ***DATO OSCURATO***, elettivamente domiciliata presso ***DATO OSCURATO***.

Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.3 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: L'immobile non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1 (dal 29/11/2017), con atto stipulato il 29/11/2017 a firma di Notaio Giuseppe De Stefano al nn. 66566/18697 di repertorio, trascritto il 05/12/2017 ad Arezzo al nn. 12904 di formalità Registro Generale 18886.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

A seguito del decesso della ***DATO OSCURATO*** in data 6 giugno 2011, e successiva riunione di usufrutto registrata ad Arezzo in data 23 maggio 2012 il bene passo alla Ditta:

- ***DATO OSCURATO*** per i diritti di 3/6 di piena proprietà (fino al 29/11/2017)
- ***DATO OSCURATO*** per i diritti di 1/6 di piena proprietà (fino al 29/11/2017)
- ***DATO OSCURATO*** i per i diritti di 1/6 di piena proprietà (fino al 29/11/2017)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 96 del 1958, il 10 gennaio 1961 è stato rilasciato regolare permesso di abitabilità.

Il 16 settembre del 1998 è stata rilasciata concessione in sanatoria per l'intero fabbricato. Per quanto riguarda il sub 7 si sanava la realizzazione di un appartamento al piano rialzato, alcune variazioni prospettiche e la realizzazione di un piccolo wc separato dal fabbricato prospiciente il prospetto ovest.

In data 30 agosto 2017 è stata presentata SCIA n. 920 per restauro di locale Bar e ristrutturazione di unità abitativa con cambio di destinazione. Con tale pratica è stata realizzata anche la rampa di accesso per disabili sul prospetto principale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd7661825 71c7fa5c2bcf56

Il 5 dicembre 2017 è stata presentata SCIA n. 1196 per insegna.

Il 14 maggio del 2018 viene presentata CILA n. 502 per la trasformazione della finestra in destra della cucina in finestrone e nella realizzazione di una scala esterna in muratura di collegamento con il resede retrostante. La pratica prevedeva anche la realizzazione nel resede retrostante di una tettoia con copertura in tessuto color avorio, dimensioni 10x5 metri, di cui però è stata realizzata solamente la platea di fondazione, infatti a fine lavori veniva comunicato che la struttura portante e la copertura sarebbe stata realizzata successivamente con altra pratica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

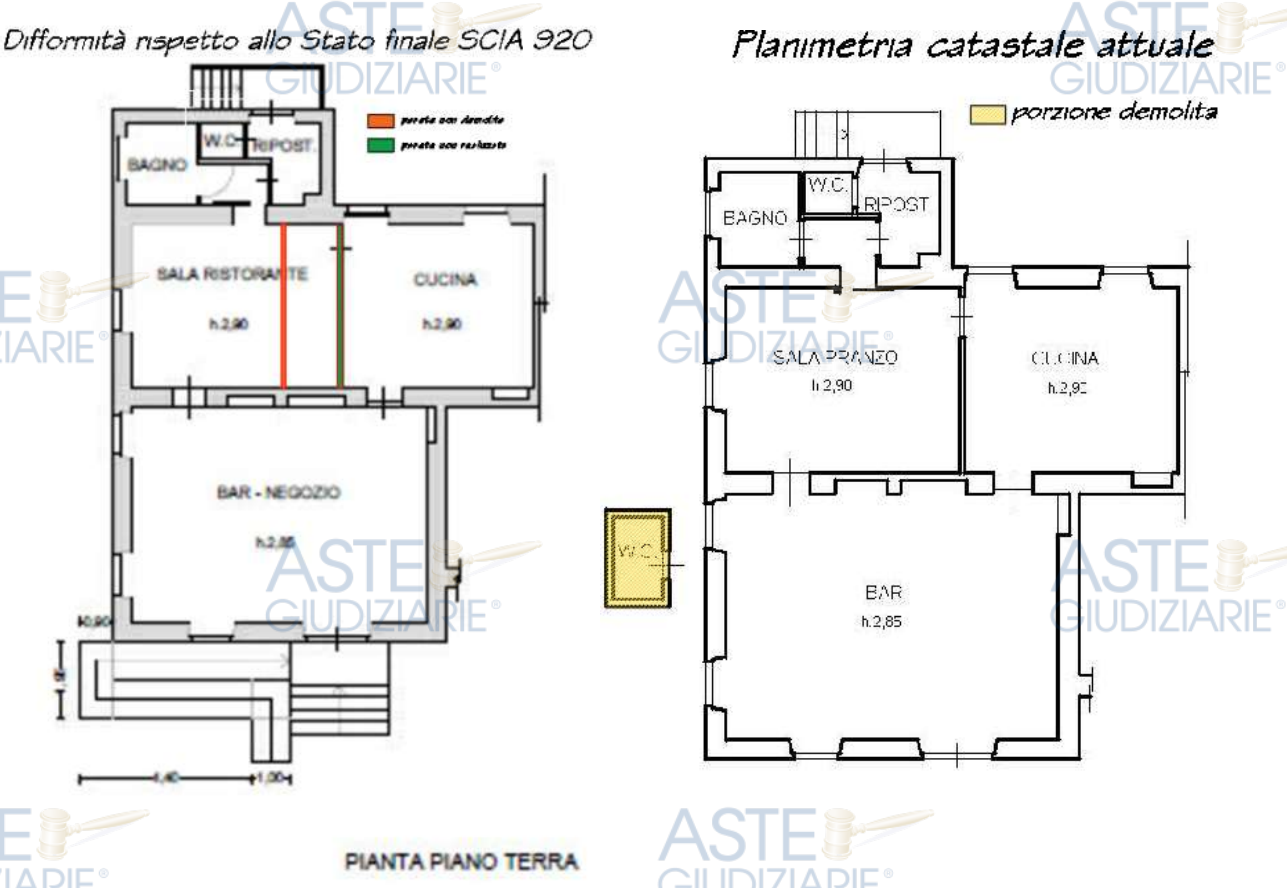
8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla SCIA n. 920 del 30/08/2017:

a) non è stata demolita la parete di divisione tra la sala da pranzo e la cucina;
b) della nuova parete prevista tra la sala da pranzo e la cucina è stata realizzata esclusivamente una porzione di circa 80 cm in prossimità del soffitto;
c) Si rileva inoltre che è stato demolito il piccolo wc separato dal fabbricato principale, prospiciente il lato ovest.

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



PIANTA PIANO TERRA

La tettoia, inizialmente autorizzata con CILA n. 502, è stata successivamente indicata nella comunicazione di fine lavori come intervento da realizzarsi mediante pratica edilizia separata. Tuttavia, essa risulta essere stata eseguita senza la presentazione di alcun titolo abilitativo. Inoltre, la copertura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd766182571c7fa5c2bcf56

non è stata realizzata in tessuto color avorio, bensì con tavolato in legno.
La tettoia risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

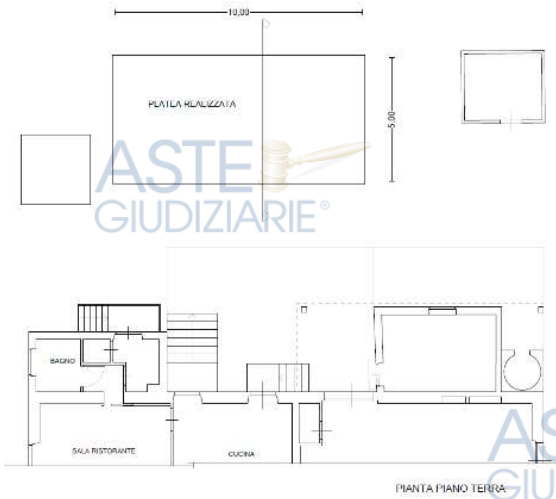


Tavola Stato finale CILA n. 502

Le difformità, di cui ai punti a), b) e c) sono regolarizzabili mediante:
CILA in sanatoria (art. 6-bis DPR 380/2001), per le difformità interne e la demolizione del wc esterno
Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia asseverata da un tecnico abilitato € 2.000
- pagamento sanzione al Comune € 1.000 + diritti di segreteria € 25,00

Costi totali di regolarizzazione € 3.025,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: Medi

Per quanto riguarda la tettoia, sarà necessario ripristinare lo stato precedentemente autorizzato con CILA n. 520, mediante richiesta di messa in ripristino. Successivamente si procederà alla rimozione dell'attuale copertura in tavolato di legno e alla sua sostituzione con un telo di colore avorio, avente caratteristiche di leggerezza e amovibilità, in modo che possa essere rimosso nel periodo invernale, come dichiarato nella CILA n. 502.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia asseverata da un tecnico abilitato € 1.000,00
- Diritti di segreteria € 25,00
- Rimozione tavolato in legno + trasporto e smaltimento € 2.500,00
- Fornitura e posa in opera di telo leggero color avorio € 400,00

Costi totali di regolarizzazione Tettoia € 3.925,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: Bassi

Altra difformità riscontrata è la copertura e tamponatura della scala esterna che dà accesso alla cucina con una struttura leggera in legno. Si consiglia viste le condizioni la demolizione ed il ripristino dello stato legittimo.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd7661825 71c7fa5c2bcf56

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e smaltimento € 1.000,00

I costi totali per la regolarizzazione delle difformità edilizie ammontano a **€ 7.950,00**.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità interne e la demolizione del wc esterno vanno riportate nella planimetria catastale.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di DOCFA.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale (pratica Docfa + spese): € 570,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi
La tettoia non risulta al catasto.
La difformità è regolarizzabili mediante: Presentazione di mappale e DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Tipo Mappale (spese tecniche + spese presentazione): € 1.148,00
- Aggiornamento catastale (pratica Docfa + spese): € 570,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Medi
I costi totali per la regolarizzazione delle difformità catastali ammontano a **€ 2.288,00**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COMUNE DI CORTONA LOC. CASE SPARSE SORBELLO

COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO 1

Osteria Bar ubicato nel Comune di Cortona, Località Case Sparse Sorbello, lungo la Strada Statale del Niccone, a una distanza di circa 4,65 km dal centro abitato di Mercatale.
L'immobile presenta una superficie commerciale complessiva pari a circa 120 mq ed è di piena proprietà per la quota di 1/1, intestata al sig. ***DATO OSCURATO***.
Il bene è posto al piano rialzato di un fabbricato isolato realizzato nell'anno 1958. Il fabbricato non risulta direttamente prospiciente la sede stradale, bensì arretrato rispetto alla stessa, ed è circondato da un resede a comune con l'unità immobiliare residenziale insistente sul medesimo fabbricato. La porzione di resede antistante il prospetto principale può essere usata come parcheggio; inoltre, sul confine del lato ovest è presente un parcheggio pubblico.
L'accesso all'unità avviene mediante scala esterna di ampie dimensioni nonché tramite rampa idonea all'abbattimento delle barriere architettoniche.
L'unità immobiliare risulta così articolata:

- locale bar, di superficie utile pari a circa 42 mq, dotato di tre finestre e di finestrone di ingresso;
- locale cucina, posto sul lato destro del locale bar, di superficie utile pari a circa 26 mq, dotato di una finestra e di finestrone con accesso al resede mediante scala esterna;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd766182571c7fa5c2bcf56

- locale sala da pranzo, di superficie utile circa di 16 mq, attualmente adibito ad ufficio, collegato al locale bar sul lato sinistro;
- disimpegno sul quale affacciano:
  - servizio igienico principale, avente caratteristiche dimensionali e funzionali idonee anche all'uso da parte di persone con disabilità;
  - ripostiglio;
  - secondo servizio igienico di ridotte dimensioni.

Dal locale ripostiglio è possibile accedere al resede mediante porta metallica e scala esterna.
L'altezza interna dei locali risulta variabile tra 2,85 m e 2,90 m.
L'unità immobiliare è stata oggetto di intervento di ristrutturazione nell'anno 2017. Le finiture e dotazioni principali risultano le seguenti:

- pavimentazione in monocottura;
- infissi esterni in legno con vetro singolo, di vecchia fattura, corredati da avvolgibili in ferro;
- presenza di impianto di riscaldamento con termosifoni, attualmente non collegati ad alcuna caldaia;
- nel locale bar è presente una stufa a pellet utilizzata come sistema di riscaldamento.

La scala che collega la cucina al resede è stata abusivamente chiusa con una struttura leggera in legno.
Il bagno presente nella planimetria catastale nel resede prospiciente il prospetto ovest è stato demolito.
Identificazione catastale:

- foglio 134, particella 65 (catasto fabbricati), sub. 7, categoria C/1, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 1497,88 Euro, indirizzo catastale: Loc. Case Sparse Sorbello, piano terra, intestato a ***DATO OSCURATO***.
- Foglio 134, particella 65, sub. 8, bene comune non censibile – resede esterno comune a tutti i subalterni (7 e 4).





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona agricola lungo la Strada Statale 416 del Niccone. Il centro abitato più vicino è Mercatale, distante circa 4,65 km, mentre il centro urbano di maggiori dimensioni più prossimo è Umbertide, situato a circa 16,4 km. Il traffico lungo la Strada Statale 416 del Niccone, che collega Mercatale a Umbertide, può essere definito generalmente moderato, a prevalenza locale e buona scorrevolezza. Si tratta di una tipica strada di fondovalle che collega la Toscana all'Umbria, utilizzata sia dai residenti per gli spostamenti quotidiani, sia da mezzi agricoli e turistici.
Il resede antistante il fabbricato consente un agevole parcheggio e sul lato sinistro del fabbricato c'è un parcheggio pubblico. Di fronte all'edificio è presente la fermata dell'autobus.
Per quanto riguarda i servizi, nel centro abitato di Mercatale sono presenti farmacia, esercizi commerciali al dettaglio e scuola dell'infanzia e primaria. Per servizi quali ospedale, palestre, piscine e scuole secondarie è necessario fare riferimento al centro di Umbertide.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd7661825 71c7fa5c2bcf56





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	●	●	●	●	●	●	●	●	●
panoramicità:	al di sopra della media	●	●	●	●	●	●	●	●	●
livello di piano:	al di sopra della media	●	●	●	●	●	●	●	●	●
stato di manutenzione:	pessimo	●	●	●	●	●	●	●	●	●
luminosità:	al di sotto della media	●	●	●	●	●	●	●	●	●
qualità degli impianti:	pessimo	●	●	●	●	●	●	●	●	●
qualità dei servizi:	pessimo	●	●	●	●	●	●	●	●	●

CLASSE ENERGETICA:

A4

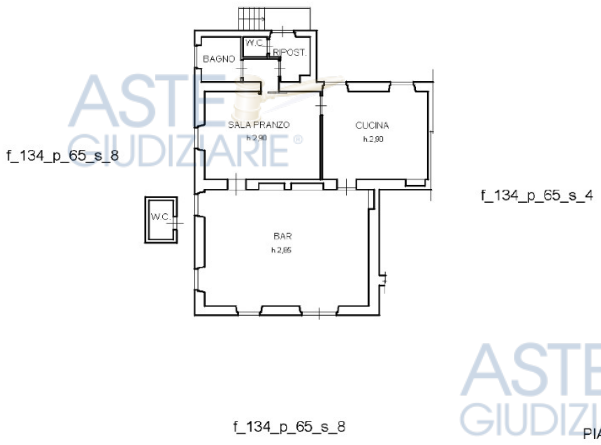
(85,57 KWh/m^2/anno)
Certificazione APE N. 1006915 registrata in data 17/03/2026

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Descrizione	Consistenza		Indice		commerciale
Negozio	120,00	x	100%	x	120,00
Tettoia	50,00	x	100%	x	50,00
Totale	**120,00**				**170,00**



Planimetria Catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd766182571c7fa5c2bcf56

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata con riferimento al più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.
È stato adottato il metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i valori unitari desunti dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione commerciale ubicati nella medesima zona territoriale.
I valori OMI per immobili commerciali risultano compresi tra € 440/mq ed € 660/mq.
Tenuto conto:

- dell'ubicazione in contesto extraurbano lungo la S.S. 416 del Niccone;
- della visibilità su strada statale e della presenza di resede esclusivo utilizzabile quale area di parcheggio;
- dello stato manutentivo complessivamente discreto;
- dell'assenza di impianto di riscaldamento funzionante (mancanza di caldaia);
- della presenza di infissi in legno con vetro singolo risalenti verosimilmente all'epoca di costruzione;

si è ritenuto congruo collocare il valore unitario nella fascia medio-bassa del range OMI, determinandolo in € 500,00/mq.

Determinazione del valore di mercato (immobile libero)

Bar Superficie lorda: mq 134

Valore unitario adottato: € 500,00/mq

134 mq x 500,00 € = 67.000,00 €

Tettoia con copertura leggera Superficie lorda: mq 50

I locali accessori non abitabili vengono normalmente stimati tra il 15% e 20% del valore abitativo.

Si assume 15% del valore abitativo adottato:

€ 500 × 15% = € 75/mq

50 mq × € 75 = € 3.750,00

Valore di mercato in condizioni ordinarie (immobile libero):

€ 70.750,00

Incidenza del contratto di locazione

Dalla documentazione acquisita risulta che l'immobile è attualmente occupato in forza di contratto di locazione ad uso commerciale, con scadenza nel 2029 e canone annuo pari a € 3.600,00.

Il canone in essere, rapportato alla superficie e alla tipologia dell'immobile, risulta inferiore ai valori locativi medi di mercato per immobili analoghi e non può pertanto ritenersi rappresentativo del reddito ordinariamente conseguibile.

Nell'ambito della presente procedura esecutiva immobiliare, la stima deve essere riferita al valore del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenendo conto dell'occupazione e della durata residua del contratto, elementi che incidono sulla commerciabilità del bene in sede di vendita forzata.

In considerazione di tali circostanze, si è ritenuto congruo applicare un abbattimento prudenziale del 10% rispetto al valore determinato in condizioni ordinarie.

Valore finale ai fini della vendita giudiziaria

Valore di mercato (immobile libero): € 70.750,00

Abbattimento per stato di occupazione (10%): – € 7.075,00

Valore finale dell'immobile ai fini dell'esecuzione immobiliare:

€ 63.675,00 (euro cinquantaquattromila/00)

Valore ritenuto congruo quale più probabile valore di realizzo in sede di vendita giudiziaria alla data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd7661825 71c7fa5c2bcf56

della presente stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	€ 70.750,00

INCIDENZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE:

Abbattimento per stato di occupazione 10%:	- € 7.075,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 63.675,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. Accessori	Valore Intero	Valore Diritto
1	Bar/Osteria	120	50,0	€ 70.750,00	€ 70.750,00
				€ 70.750,00	**€ 70.750,00**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

Descrizione	Importo
Abbattimento per stato di occupazione 10%	€ 7.075,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€ 10.238,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 53.437,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per tempi di liberazione dell'immobile, per assenza di garanzia per vizi, per spese tecniche e fiscali non sempre preventivabili e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€ 2.672,00**
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:	€ 235,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 51.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd766182571c7fa5c2bcf56

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Diritto di piena proprietà (1/1) intestato a ***DATO OSCURATO*** su unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Cortona (AR), Località Case Sparse Sorbello, lungo la Strada Statale del Niccone.
L'immobile consiste in un'abitazione posta al piano primo di un fabbricato edificato nel 1958 (L.E. n. 96), sviluppato su tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, con superficie residenziale commerciale complessiva di circa 134 mq.
L'accesso all'unità avviene tramite il portone principale, che introduce in un ingresso dotato di scala interna, la quale conduce al piano primo, dove si sviluppa l'appartamento, composto da:

- cucina;
- disimpegno;
- quattro camere;
- bagno;
- due piccoli terrazzi accessibili dalle finestre dei pianerottoli d'interpiano.

Altezza interna dell'appartamento: 3,00 m.
La scala prosegue fino al piano secondo, dove si trova una soffitta di circa 120 mq di superficie commerciale, con altezza media variabile tra 1,45 m e 1,16 m.
L'unità è inoltre corredata da locali accessori sviluppati su un unico piano, posti in aderenza al fabbricato principale al piano terra, e precisamente:

- locale sgombero al piano terra di circa 110 mq di superficie commerciale con altezza interna pari a 3,26 m (misurata al trave), in buone condizioni manutentive;
- legnaia di circa 18 mq di superficie commerciale con altezza interna di 2,35 m e copertura in lastre ondulate di cemento-amianto (eternit);
- tettoia, posta a sinistra della legnaia di circa 10,40 mq;
- tettoia precaria con copertura in lastre ondulate di cemento-amianto (eternit), posta a destra della legnaia, di circa 6 mq in parte occupata da forno.

Fanno altresì parte dell'unità immobiliare:

- cantine e locali sgombero al piano seminterrato, posti sotto al sub. 7, di circa 117 mq di superficie commerciale, con altezza interna di 2,15 m, accessibili mediante scala esterna posta sul retro del fabbricato;
- ripostiglio esterno ubicato nel resede retrostante, di circa 9,60 mq di superficie commerciale, posto a distanza di circa 7,40 m dalla legnaia.

È altresì compreso nella proprietà un resede esterno comune all'unità abitativa e al sub. 7; la porzione prospiciente la pubblica via è utilizzabile come area di parcheggio, mentre nella parte tergale è presente un pozzo.
Attualmente i locali risultano utilizzati dai conduttori del Bar/Osteria "***DATO OSCURATO***" come segue:

- appartamento: deposito
- legnaia: dispensa/magazzino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd766182571c7fa5c2bcf56

- cantine: deposito di stoviglie e attrezzature
- locale sgombero piano terra: sala da pranzo (in assenza di idonea destinazione urbanistica per tale uso)

L'utilizzo dei suddetti locali avviene in assenza di contratto di locazione.

Identificazione catastale:

- foglio 134, particella 65 (catasto fabbricati), sub.4, categoria A/3, classe 1, vani 9, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Loc. Case Sparse Sorbello 27, piano S1-T-1, intestato a ***DATO OSCURATO***.
- Foglio 134, particella 65, sub. 8, bene comune non censibile indirizzo catastale: Loc. Case Sparse Sorbello – resede esterno comune a tutti i subalterni (7 e 4).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale:	134,00 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	271,00 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	153.048,00 €
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	145.000,00 €
Data di conclusione della relazione:	13/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta occupata dai conduttori dell'"Osteria Bar ***DATO OSCURATO***", i quali utilizzano l'appartamento come deposito, la legnaia come dispensa/magazzino, le cantine come deposito di stoviglie e attrezzature e il locale sgombero al piano terra come sala da pranzo, in assenza di idonea destinazione urbanistica e senza alcun contratto di locazione registrato, come da interpello effettuato presso l'Agenzia delle Entrate in data 16/10/2025.
L'immobile, pertanto, è soggetto a occupazione di fatto e la presente perizia considera il valore dell'unità libero da occupazione ai fini della stima di mercato; in tale contesto il calcolo del canone di locazione non riflette pagamenti effettivamente percepiti, ma il reddito potenziale che l'immobile potrebbe generare se regolarmente locato secondo il mercato, tenendo conto della destinazione d'uso, della superficie, dello stato conservativo e della localizzazione periferica, e rappresenta il potenziale reddito annuo per locazione conforme.
Per la determinazione del giusto canone di locazione si è fatto riferimento ai dati di mercato relativi al comune di Cortona e, in particolare, alla frazione di Mercatale di Cortona, considerando valori prudenziali per immobili in zone periferiche e in stato di conservazione scarso. I valori medi di locazione residenziale rilevati indicano canoni compresi tra € 3,5 e 4,7/m² mensili per immobili analoghi situati in zone periferiche o frazioni, con riferimento a unità di superficie simile e caratteristiche corrispondenti.

L'appartamento oggetto di perizia ha una superficie utile lorda di circa 134 mq. Applicando un valore prudenziale di € 3,5/m² mensili, coerente con la posizione e le condizioni generali dell'immobile, si ottiene un canone mensile potenziale di circa € 469/mese, corrispondente a un canone annuo potenziale di circa € 5.628/anno.
Tale importo è ulteriormente corretto al ribasso (-25%) per tenere conto dello stato di conservazione scarso dell'immobile e della non funzionalità degli impianti, determinando un canone residenziale stimato in via prudenziale di € 351,75/mese, pari a € 4.221,00/anno.
I canoni medi per locali deposito/magazzino in zone interne Toscana sono circa € 1,5-2,5/m²/mese a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd766182571c7fa5c2bcf56

seconda delle condizioni e della posizione.
Viste le condizioni manutentive scarse e la presenza anche di coperture in eternit ritengo opportuno tenere valori più prudenti secondo la seguente tabella:

Stima dei canoni locali accessori

Locale / Destinazione	Superficie (mq)	Canone €/mq/mese	Canone mensile (€)	Note
Locale sgombero piano terra	110	2,0	220	Buone condizioni; attualmente sala da pranzo
Legnaia	18	1,5	27	Copertura in eternit; usata come magazzino
Tettoia sinistra legnaia	10,4	1,0	10	Locale accessorio precario
Tettoia precaria destra legnaia	6	1,0	6	Coperta da eternit, in parte forno
Cantine e locali sgombero seminterrato	117	1,5	176	Pavimento in battuto di cemento, non intonacati
Ripostiglio esterno	9,6	1,5	14	Locale accessorio

Totale superficie accessoria: 271 mq
Canone mensile potenziale complessivo locali accessori: circa € 453/mese
Canone annuo: circa € 5.440/anno
Canone complessivo stimato per tutta l'unità

- Appartamento residenziale: € 470/mese (€ 5.640/anno)
- Locali accessori: € 450/mese (≈ € 5.400/anno)

Totale canone mensile complessivo potenziale: € 920/mese
Totale canone annuo complessivo potenziale: € 11.040/anno

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** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta ad Arezzo il 5 dicembre 2017 al n. 2578 R.G. 18888 pubblico ufficiale De Stefano Giuseppe Rep. 66567/18698 del 29/11/2017 di formalità per € 200.000,00 a favore della ***DATO OSCURATO***, elettivamente domiciliata in ***DATO OSCURATO***, a garanzia di un finanziamento di € 100.000,00 da rimborsare in 25 anni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd7661825 71c7fa5c2bcf56

Ipoteca **legale** iscritta, su maggior consistenza, ad Arezzo il 18 ottobre 2019 al n. 2322 R.G. 16024 Rep. 1466/719 del 18/10/2019 di formalità per € 69.489,02, a favore di ***DATO OSCURATO***, elettivamente domiciliata presso ***DATO OSCURATO***.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare Trascritto ad Arezzo il 9 ottobre 2024 al n. 13125 R.G. 16913 Rep. 3285/2024 del 30/09/2024 di formalità a favore di ***DATO OSCURATO***, elettivamente domiciliata presso ***DATO OSCURATO***.

Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.3 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: L'immobile non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1 (dal 29/11/2017), con atto stipulato il 29/11/2017 a firma di Notaio Giuseppe De Stefano al nn. 66566/18697 di repertorio, trascritto il 05/12/2017 ad Arezzo al nn. 12904 di formalità Registro Generale 18886.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

A seguito del decesso della ***DATO OSCURATO*** in data 6 giugno 2011, e successiva riunione di usufrutto registrata ad Arezzo in data 23 maggio 2012 il bene passo alla Ditta:

- ***DATO OSCURATO*** per i diritti di 3/6 di piena proprietà (fino al 29/11/2017)
- ***DATO OSCURATO*** per i diritti di 1/6 di piena proprietà (fino al 29/11/2017)
- ***DATO OSCURATO*** per i diritti di 1/6 di piena proprietà (fino al 29/11/2017

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 96 del 1958, il 10 gennaio 1961 è stato rilasciato regolare permesso di abitabilità.

Il 16 settembre 1998 è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 2431 per l'intero fabbricato. Per quanto riguarda il sub 4, sono stati sanati:

- La realizzazione del piano primo e delle soffitte;
- I due terrazzini con accesso dal vano scala;
- I locali al piano terra: legnaia, tettoia, forno, falegnameria (oggi adibita a sgombero) e pollaio nel resede (oggi ripostiglio);
- La realizzazione al piano seminterrato di un magazzino sotto al vano scale;
- Alcune variazioni prospettiche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd7661825 71c7fa5c2bcf56

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla concessione in sanatoria n. 2431:

- La tettoia a destra della legnaia è stata tamponata con pannelli in legno;
- La tettoia a sinistra della legnaia è stata tamponata a filo della parete della legnaia con pannelli in cemento, dalla base fino a metà altezza.

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





Considerato lo stato precario delle strutture si consiglia il ripristino dello stato originario previsto in concessione, mediante demolizione delle tamponature.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione + trasporto + smaltimento € 1.500

Tempi necessari per la regolarizzazione: Bassi

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd7661825 71c7fa5c2bcf56

BENI IN COMUNE DI CORTONA LOC. CASE SPARSE SORBELLO

RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO 1

Appartamento ubicato nel Comune di Cortona, Località Case Sparse Sorbello, lungo la Strada Statale del Niccone, a una distanza di circa 4,65 km dal centro abitato di Mercatale.

L'immobile presenta una superficie residenziale commerciale complessiva pari a circa 134 mq più mq 271 di superficie commerciale di locali accessori ed è di piena proprietà per la quota di 1/1, intestata al sig. ***DATO OSCURATO***.

Si tratta di fabbricato isolato realizzato nell'anno 1958. L'edificio non risulta direttamente prospiciente la sede stradale, bensì arretrato rispetto alla stessa, ed è circondato da un resede a comune con l'unità immobiliare commerciale insistente sul medesimo fabbricato. La porzione di resede antistante il prospetto principale può essere usata come parcheggio; inoltre, sul confine del lato ovest è presente un parcheggio pubblico.

Sul prospetto lungo strada si trova il portone, che dà accesso ad un ingresso dotato di scala interna, la quale conduce al piano primo. Salita la scala troviamo di fronte la porta di un'ampia cucina dotata anche di caminetto, a sinistra troviamo una porta che dà accesso ad un ampio disimpegno dove si trovano due camere a destra e due a sinistra con un bagno in fondo. Dai due finestrone dei pianerottoli intermedi si accede a due terrazzini.

Altezza interna dell'appartamento: 3,00 m.

La scala prosegue fino al piano secondo, dove si trova una soffitta di circa 120 mq di superficie commerciale, con altezza media variabile tra 1,45 m e 1,16 m, diviso in due locali comunicati di cui uno con caminetto, i locali non sono privi di intonaco interno e di pavimentazione; il piano di calpestio è costituito da semplice battuto in cemento.

L'unità è inoltre corredata da locali accessori sviluppati su un unico piano, posti in aderenza al fabbricato principale al piano terra, e precisamente:

- locale sgombero al piano terra di circa 110 mq di superficie commerciale con altezza interna pari a 3,26 m (misurata al trave), in buone condizioni manutentive;
- legnaia di circa 18 mq di superficie commerciale con altezza interna di 2,35 m e copertura in lastre ondulate di cemento-amianto (eternit) esternamente non tinteggiato;
- tettoia, posta a sinistra della legnaia di circa 10,40 mq;
- tettoia precaria con copertura in lastre ondulate di cemento-amianto (eternit), posta a destra della legnaia, di circa 6 mq in parte occupata da forno.

Fanno altresì parte dell'unità immobiliare:

- cantine e locali sgombero al piano seminterrato, posti sotto al sub. 7, di circa 117 mq di superficie commerciale, con altezza interna di 2,15 m, accessibili mediante scala esterna posta sul retro del fabbricato;
- ripostiglio esterno ubicato nel resede retrostante, di circa 9,60 mq di superficie commerciale, posto a distanza di circa 7,40 m dalla legnaia.

L'immobile si presenta in scarso stato di conservazione, ad eccezione del locale sgombero al piano terra, che risulta ristrutturato e in buone condizioni.

L'unità abitativa è attualmente non abitabile, in quanto gli impianti risultano non funzionanti e risalenti all'epoca di costruzione, gli infissi sono in legno con vetro singolo avvolgibili in pvc, pavimenti in monocottura.

I locali cantina e sgombero posti al piano seminterrato risultano privi di intonaco interno e di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd7661825 71c7fa5c2bcf56

pavimentazione; il piano di calpestio è costituito da semplice battuto in cemento.
Tutte le finiture risultano quelle dell'epoca di costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 134, particella 65 (catasto fabbricati), sub.4, categoria A/3, classe 1, vani 9, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Loc. Case Sparse Sorbello 27, piano S1-T-1, intestato a ***DATO OSCURATO***.
- Foglio 134, particella 65, sub. 8, bene comune non censibile indirizzo catastale: Loc. Case Sparse Sorbello – resede esterno comune a tutti i subalterni (4 e 7).





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona agricola lungo la Strada Statale 416 del Niccone. Il centro abitato più vicino è Mercatale, distante circa 4,65 km, mentre il centro urbano di maggiori dimensioni più prossimo è Umbertide, situato a circa 16,4 km. Il traffico lungo la Strada Statale 416 del Niccone, che collega Mercatale a Umbertide, può essere definito generalmente moderato, a prevalenza locale e buona scorrevolezza. Si tratta di una tipica strada di fondovalle che collega la Toscana all'Umbria, utilizzata sia dai residenti per gli spostamenti quotidiani, sia da mezzi agricoli e turistici.
Il resede antistante il fabbricato consente un agevole parcheggio e sul lato sinistro del fabbricato c'è un parcheggio pubblico.
Per quanto riguarda i servizi, nel centro abitato di Mercatale sono presenti farmacia, esercizi commerciali al dettaglio e scuola dell'infanzia e primaria. Per servizi quali ospedale, palestre, piscine e scuole secondarie è necessario fare riferimento al centro di Umbertide.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
panoramicità:	al di sopra della media	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
livello di piano:	al di sopra della media	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
stato di manutenzione:	pessimo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
luminosità:	al di sotto della media	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
qualità degli impianti:	pessimo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
qualità dei servizi:	pessimo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

CLASSE ENERGETICA:

G

(333,53 KWh/m^2/anno)
Certificazione APE N. 1008040 registrata in data 19/03/2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

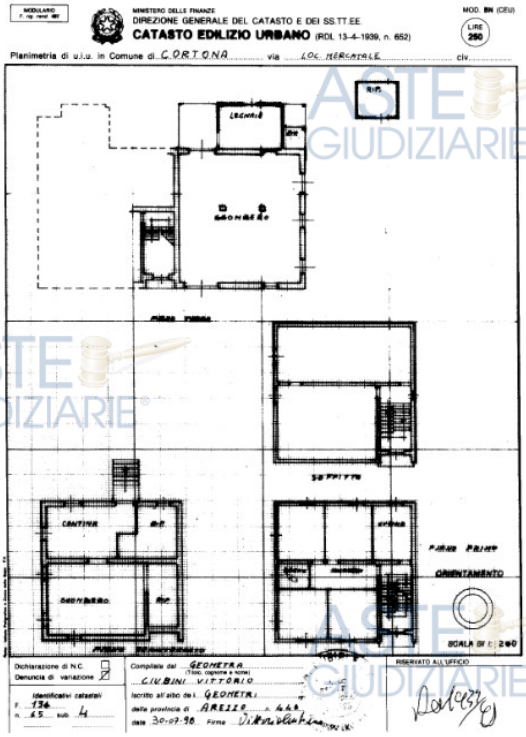
Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd7661825 71c7fa5c2bcf56

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	134,00	x	100%	x	134,00
Locali accessori	271,00	x	100%	x	271,00
Totale	**405,00**				**405,00**



Planimetria Catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata con riferimento al più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.
È stato adottato il metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i valori unitari desunti dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione residenziale ubicati nella medesima zona territoriale.
I valori OMI per immobili residenziali risultano compresi tra € 1.000/mq ed € 1.350/mq.
Tenuto conto:

- dell'ubicazione in contesto extraurbano lungo la S.S. 416 del Niccone;
- che è un fabbricato del 1958;
- si presenta in scarso stato di conservazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd7661825 71c7fa5c2bcf56

- ha impianti non funzionanti.

si è ritenuto congruo collocare il valore unitario nella fascia bassa del range OMI, ulteriormente ridotto del 20% per lo stato manutentivo determinandolo in € 800,00/mq.

Determinazione del valore di mercato

Abitazione Superficie lorda: mq 134

Valore unitario adottato: € 800,00/mq

134 mq x 800,00 € = 107.200,00 €

Soffitta (altezza non abitabile) Superficie lorda: mq 120

I locali accessori non abitabili vengono normalmente stimati tra il 15% e 20% del valore abitativo.

Si assume 15% del valore abitativo adottato:

€ 800 × 15% = € 120/mq

120 mq × € 120 = € 14.400

Locale sgombero piano terra Superficie lorda: mq 110

Locale in buone condizioni → 35% del valore abitativo:

€ 800 × 35% = € 280/mq

110 mq × € 280 = € 30.800

Legnaia + tettoie Superficie lorda: mq 34,40

Strutture precarie con eternit → 15% valore abitativo:

€ 800 × 15% = € 120/mq

34,40 mq × € 120 = € 4.128

Cantine/seminterrato Superficie lorda: mq 117

15% valore abitativo:

€ 800 × 15% = € 120/mq

117 mq × € 120 = € 14.040

Ripostiglio esterno (9,60 mq)

15% valore abitativo:

€ 800 × 20% = € 120/mq

9,6 mq × € 120 = € 1.152

Valore complessivo

Voce	Valore
Abitazione	€ 107.200
Soffitta	€ 14.400
Sgombero PT	€ 30.800
Legnaia + tettoie	€ 4.128
Seminterrato	€ 14.040
Ripostiglio	€ 1.152
Totale	€ 171.720

Valore finale dell'immobile ai fini dell'esecuzione immobiliare:
€ 171.720,00 (euro centosettantamila/00)

Valore ritenuto congruo quale più probabile valore di realizzo in sede di vendita giudiziaria alla data della presente stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd7661825 71c7fa5c2bcf56

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	€ 171.720,00

INCIDENZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 171.720,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. Accessori	Valore Intero	Valore Diritto
1	Unità residenziale	134	271,10	€ 171.720,00	€ 171.720,00
				€ 171.720,00	**€ 171.720,00**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

Descrizione	Importo
Abbattimento per attivazione procedura di rilasci inquanto il bene è di fatto occupato senza titolo 10%	€ 17.172,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 153.048,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per assenza di garanzia per vizi, per spese tecniche e fiscali non sempre preventivabili e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 7.652,00
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:	€ -396,00
Valore di vendita giudiziaria arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 145.000,00**

data 13/02/2026

il tecnico incaricato

Simona Petruzziello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd766182571c7fa5c2bcf56

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
panoramicità:	al di sopra della media	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
livello di piano:	al di sopra della media	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
stato di manutenzione:	pessimo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
luminosità:	al di sotto della media	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
qualità degli impianti:	pessimo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
qualità dei servizi:	pessimo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Essendo il fabbricato privo di copertura, solai, infissi lo si può definire come rudere pertanto in base all'art. 3 comma 3 del D.lgs 192/2005 è un immobile esente dalla certificazione energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Descrizione	Consistenza		Indice		commerciale
Negozio	69,50	x	100%	x	69,50
Totale	**69,50**				**69,50**

VALUTAZIONE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd7661825 71c7fa5c2bcf56

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare La Torre Bibbiena (27/03/2025)

Valore minimo: € 20.000,00

Valore massimo: € 25.000,00

Note: L'Agente immobiliare fa notare che le condizioni di conservazione sono tali da rendere l'immobile scarsamente appetibile stante i presumibili ingenti costi di ristrutturazione, pur facente parte di un borgo grazioso ma privo di qualsiasi servizio basilare.

Monica Barbini Immobiliare Rassina

Valore minimo: € 25.000,00

Valore massimo: € 30.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il punto fondamentale per la stima del valore dell'immobile è dato dalle condizioni di conservazione del fabbricato che non permettono di considerare per la valutazione economica i parametri usuali per giungere a un prezzo di mercato congruo.

In base alle indicazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari dell'interland, confermate anche da passate esperienze professionali ritengo opportuno stimare il valore del bene in € 20.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	€ 20.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 20.000,00

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato sarà a corpo. Dalla planimetria catastale si evince che il fabbricato è così composto:

mq 115 lordi al piano terra di cantine ed ex stalle con altezze variabili da 3.00 m a 2.45 m

mq 115 lordi al piano primo destinazione abitativa con altezze variabili da 2.40 a 2.50 m.

mq 100 lordi al piano sottotetto destinazione soffitta con altezza in gronda variabile tra 0.75 a 1.00 m e al colmo tra 2.50 e 3.00 m.

Considerando che lo stato di conservazione è molto scadente i solai di calpestio e di copertura sono in gran parte crollati, le murature sono interessate da lesioni importanti anche passanti, il fabbricato è privo di serramenti e di qualsiasi tipo di impianto, occorre adottare un valore di stima molto prudente anche pensando alla difficoltà pratica di eseguire i lavori di demolizione su un fabbricato in aderenza su due lati con edifici abitati.

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Immobiliare La Torre Bibbiena, Monica Barbini Immobiliare Rassina

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMONA PETRUZZIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 700b29d19fd766182571c7fa5c2bcf56