



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa ELISABETTA RODINO' DI MIGLIORE

CUSTODE:

ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE (I.G.V.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI BATTISTA SCAPECCHI

CF:SCPGNN60E26A390K

con studio in AREZZO (AR) VILLAGGIO GATTOLINO 28

telefono: 3358033801

email: giovannibattista.scapecchi@gmail.com

PEC: giovannibattista.scapecchi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CIVITELLA IN VAL DI CHIANA VIA DEL TRIBBIO 54, frazione VICIOMAGGIO, della superficie commerciale di **76,44** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

PERIZIA INTEGRATIVA

Porzione di fabbricato cielo/terra ad uso abitazione libero su tre lati , disposta su due piani , collegati tra loro da scala esterna e composto al piano terra: da cantina, sottoscala, ripostiglio, w.c. e tettoia aperta e resede antistante il prospetto principale; al piano primo da: tre locali ,bagno . ripostiglio e balcone.

Il fabbricato si articola in due zone strutturalmente distinte , la prima realizzata con muri portanti in pietra di antica costruzione, mentre la seconda con muri portanti in muratura ordinaria di laterizio.

A migliore descrizione valgono altresì le planimetrie in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di Altezze diverse per ogni locale. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 167-168-169/Subalterno 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 185,69 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL TRIBBIO 54, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di *** DATO OSCURATO *** del 12/07/2021 Sede AREZZO(AR) Registrazione Volume 88888 n. 498573 registrato in data 09/11/2021- Trascrizione N. 15024.1/2021 Reparto PI di AREZZO in atti dal 23/11/2021
Coerenze: p.lla 171 ente urbano lato est (strada frontale di ingresso), p.lla 166 lato nord (area agricola), p.lla 162 lato ovest (area agricola), p.lla 170 lato sud (fabbricato di altra proprietà).
VARIAZIONE del 29/01/1990 IN ATTI DAL 20/11/1995 VARIAZIONE PLANIMETRICA PER AMPLIAMENTO TIPO MAPPALE 3747/89 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.20381.1/1990)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

A.1 **tettoia**, composto da tettoia aperta esterna su resede di pertinenza.

A.2 **altro terreno**, composto da Area pertinenziale pavimentata di pertinenza ad uso esclusivo dell'immobile posta sul prospetto principale anteriore.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.968,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.171,20
Data di conclusione della relazione:	04/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/10/2022, con scadenza il 30/09/2025, registrato il 12/10/2022 a AGENZIA DELLE ENTRATE - DIPART AREZZO ai nn. 5715 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5.400 € ANNUI.

IL CANONE DI LOCAZIONE DEL CONTRATTO STIULATO IL 01/10/2022 AI NN. 5715 SERIE 3T NON E' DA CONSIDERARE "VILE"

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al contratto di affitto allegato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici non trascritti presso la Conservatoria dei registri immobiliari e non riportati nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

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:

*** DATO OSCURATO *** ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/05/2006 a firma di PIERACCINI GIACOMO ai nn. 2434/1220 di repertorio, iscritta il 05/05/2006 a AREZZO ai nn. 9146/1835, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 85.000,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

La formalità è riferita solamente a 1/1 piena proprietà fg. 21 particelle 167, 168, 169 sub. 1 graffate

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/03/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 884 di repertorio, trascritta il 26/03/2024 a AREZZO ai nn. 5218/4120, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a 1/1 piena proprietà Fg. 21 particelle 167, 168, 169 sub.1 graffate

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecatastali allegiate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici non trascritti presso la Conservatoria dei registri immobiliari e non riportati nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' (dal 02/08/2021), con atto stipulato il 02/08/2021 a firma di FABRIZIO PANTANI ai nn. 149867/29999 di repertorio, trascritto il 04/08/2021 a AREZZO ai nn. 14116/10550.

Il titolo è riferito solamente a Lotto in questione.

TESTAMENTO OLOGRAFO DI *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (dal 09/11/2021), registrato il 16/11/2021 a AREZZO ai nn. 498573/88888/21, trascritto il 23/11/2021 a AREZZO ai nn. 20173/15024.

Il titolo è riferito solamente a Lotto in questione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 16/11/1993 fino al 19/04/2006), con atto stipulato il 16/11/1993 a firma di BUCCIARELLI DUCCI PAOLO ai nn. 37329 di repertorio, trascritto il 09/12/1993 a AREZZO ai nn. 15376/10781.

Il titolo è riferito solamente a Lotto in questione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 16/11/1993 fino al 19/04/2006), con atto stipulato il 16/11/1993 a firma di BUCCIARELLI DUCCI PAOLO ai nn. 37329 di repertorio, trascritto il 09/12/1993 a AREZZO ai nn. 15376/10781.

Il titolo è riferito solamente a Lotto in questione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A

TITOLO GRATUITO (dal 19/04/2006 fino al 02/08/2021), con atto stipulato il 19/04/2006 a firma di PIERACCINI GIACOMO ai nn. 2375/1183 di repertorio, trascritto il 05/05/2005 a AREZZO ai nn. 9145/5751.

Il titolo è riferito solamente a Lotto in questione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto geometra Giovanni Battista Scapecchi ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Civitella in Val di Chiana in data 27/11/2024, per gli immobili oggetto della presente perizia , di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie siano esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 10/12/2024..

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **253/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria delle opere edilizie già realizzate, presentata il 28/03/1986 con il n. 408/86/i di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato di civile abitazione in VICIOMAGGIO Via del TRIBBIO 54, al foglio 21 p.lla 169-168.

La sanatoria edilizia riguarda lavori eseguiti nella costruzione di due annessi all'abitazione stessa, volumi contigui e costruiti uno in materiale tradizionale di mattoni e solaio in travetti prefabbricati di c.a.v. e pignatte , l' altro con struttura in ferro (tettoia) e copertura in lastre. Con allegata dichiarazione di costruzione eseguita in data anteriore all'anno 1967

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **135 del 11/11/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti prospettiche al fabbricato di civile abitazione e sistemazione del resede , presentata il 15/03/2000 con il n. 4041 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE SITO IN VICIOMAGGIO - VIA DEL TRIBBIO 54 , fg 21 p.lle 167/168.

Lavori di rifacimento della pavimentazione esterna , disfacimento intonaco e diversa sistemazione dei locali interni

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **2009/415/Z**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di muretto esistente, presentata il 26/06/2009 con il n. 12122 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Via del Tribbio 54.

Demolizione di muretto esistente all'interno del resede esclusivo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO vigente, in forza di delibera DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 51 DEL 20/10/2023, l'immobile ricade in zona Zone DM 1444/68 -A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sistemi, sottosistemi e ambiti : R4 NUCLEI RURALI . Sistemi, sottosistemi e ambiti : Perimetro territorio urbanizzato-Aree di tutela paesistica aggregati-Aree di tutela paesistica aggregati non di valore-Zona di rispetto pozzi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione rese disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati: tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza.

Inoltre, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costiparagonabili e eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento.

Si precisa altresì che ai sensi dell'art 2- ter art. 34 DPR 380/2001 non vengono segnalate le lievi difformità delle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste da detto comma.

Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie che non è stato possibile visionare.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO TERRA: 1) realizzazione di apertura sulla muratura portante in pietra tra la cantina e la zona adibita a ripostiglio/disimpegni 2) modifiche interne zona legnaia/forno 3) realizzazione di parete per realizzare disimpegno 4) ampliamento tettoia 5) realizzazione di bagno PIANO PRIMO : 6) realizzazione di tettoia sul fronte principale a copertura del terrazzo (normativa di riferimento: L.R. 65/2014-d.P.R.160/2010-d.P.R. 380/2001-NTA DEL COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione e presentazione di pratica edilizia presso il Comune di Civitella in Valdichiana di SCIA IN SANATORIA per ristrutturazione edilizia conservativa R.I.1, opere descritte ai punti : 1)apertura su muro portante, 2) diversa distribuzione interna, 3) tamponatura, 4) ampliamento tettoia. Inoltre occorre la redazione e presentazione all'Ufficio del Genio Civile di Arezzo di pratica in sanatoria per apertura di porta al piano terra di cui al punto 1)

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

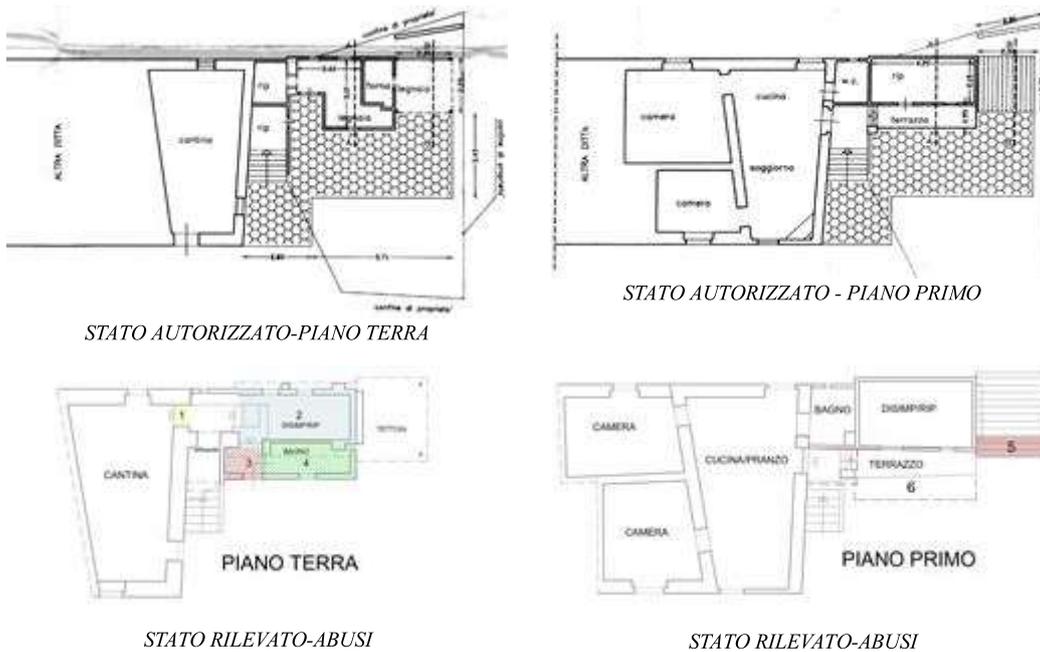
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia SCIA IN SANATORIA: €1.800,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA: €50,00
- SANZIONE: €1.000,00
- ONERI COMUNALI : €300,00
- PRATICA GENIO CIVILE: €3.000,00
- ONERI PER RIPRISTINO OPERE NON REGOLARIZZABILI E ONERI PER LAVORI EDILI SU APERTURA SU MURO PORTANTE : €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Lotto in questione.

Non sono regolarizzabili le opere descritte al punto5) il bagno al piano terra per mancanza di altezza utile minima interna e l'opera descritta al punto 6) la tettoia al piano primo per posizionamento sul fronte principale dell'abitazione (in contrasto con l'art. 36 delle N.T.A. del Comune di Civitella in Val di Chiana)



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano Terra: diversa distribuzione degli spazi interni Al piano primo: diversa rappresentazione grafica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA DOCFA

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

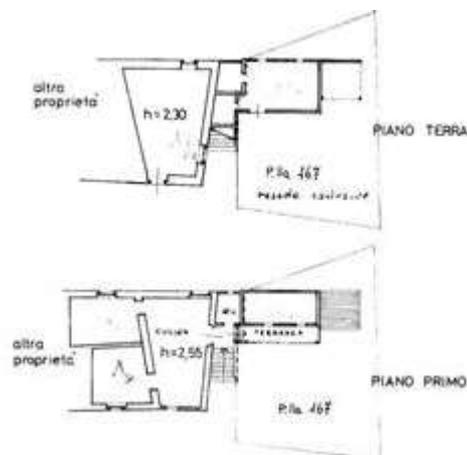
Costi di regolarizzazione:

- PRATICA OCFA: €.600,00
- Diritti: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a LOTTO 1.

VARIAZIONE del 29/01/1990 in atti dal 20/11/1995 VARIAZIONE PLANIMETRICA PER AMPLIAMENTO TIPO MAPPALE 3747/89 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI CLS(n. 20381.1/1990)



PLANIMETRIA PRESENTE AL N.C.E.U

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CIVITELLA IN VAL DI CHIANA VIA DEL TRIBBIO 54, FRAZIONE
VICIOMAGGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CIVITELLA IN VAL DI CHIANA VIA DEL TRIBBIO 54, frazione VICIOMAGGIO, della superficie commerciale di **76,44** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

PERIZIA INTEGRATIVA

Porzione di fabbricato cielo/terra ad uso abitazione libero su tre lati , disposta su due piani , collegati tra loro da scala esterna e composto al piano terra: da cantina, sottoscala, ripostiglio, w.c. e tettoia aperta e resede antistante il prospetto principale; al piano primo da: tre locali ,bagno . ripostiglio e balcone.

Il fabbricato si articola in due zone strutturalmente distinte , la prima realizzata con muri portanti in pietra di antica costruzione, mentre la seconda con muri portanti in muratura ordinaria di laterizio.

A migliore descrizione valgono altresì le planimetrie in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di Altezze diverse per ogni locale. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 167-168-169/Subalterno 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 185,69 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL TRIBBIO 54, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di *** DATO OSCURATO *** del 12/07/2021 Sede AREZZO(AR) Registrazione Volume 88888 n. 498573 registrato in data 09/11/2021- Trascrizione N. 15024.1/2021 Reparto PI di AREZZO in atti dal 23/11/2021
Coerenze: p.lla 171 ente urbano lato est (strada frontale di ingresso), p.lla 166 lato nord (area agricola), p.lla 162 lato ovest (area agricola), p.lla 170 lato sud (fabbricato di altra proprietà.
VARIAZIONE del 29/01/1990 IN ATTI DAL 20/11/1995 VARIAZIONE PLANIMETRICA PER AMPLIAMENTO TIPO MAPPALE 3747/89 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.20381.1/1990)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



Prospetto principale



Prospetto laterale destro



Prospetto posteriore



Estratto di mappa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono AREZZO-CIVITELLA IN VAL DI CHIANA-BADIA AL PINO.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



FOTO SATELLITARE PANORAMICA



FOTO SATELLITARE IMMOBILE

SERVIZI

- centro commerciale
- ospedale
- scuola elementare
- scuola media inferiore



farmacie nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante autostrada A1 distante 2.000 m al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è suddiviso in :

• **appartamento al piano primo** , posto nella zona di fabbricato realizzata con la muratura portante in pietra, con accesso da scale esterne e piccolo pianerottolo con la porta di ingresso che introduce al locale adibito a soggiorno/cucina di 21,30 mq utili di altezza utile interna di mt 2,56, da cui si accede direttamente a due camere rispettivamente una di mq 11,60 con soffitto inclinato realizzato in travi di legno e pannelle con altezze utili interne di mt 2,65/3,00 , l'altra di mq 10,80 utili con soffitto inclinato realizzato con travi in legno con altezze utili interne di mt 3,00/3,15/2,60; sempre dal locale soggiorno/cucina si accede a un piccolo bagno di mq 2,80 con soffitto inclinato in laterocemento e altezze utili interne di mt 2,05/2,30 posto nella zona con murature portanti in laterizio ordinario

Dalle scale esterne si accede ad una terrazza, coperta da tettoia in struttura in metallo e copertura in lamiera, da cui si apre una porta che introduce ad un locale uso ripostiglio/lavanderia di mq 18,60 soffitto inclinato in laterocemento con altezze utili interne di mt 1,75/1,95 , in detto locale è posta la caldaia dell'impianto di riscaldamento , tutto nella zona con murature portanti in laterizio ordinario.

• **Cantina al piano Terra**, posta nella zona di fabbricato realizzata con la muratura portante in pietra, con ingresso da piccola porta nel prospetto frontale del fabbricato , di mq 18,80 con soffitto piano in laterocemento e altezza utile interna di mt 2,28, dal cui locale si accede, tramite un disimpegno, alla zona di fabbricato realizzata con muratura ordinaria in laterizio in cui sono stati realizzati un ripostiglio di mq 11,00 e un bagno di mq 3,00 con un altezza utile interna di mt 1,90

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio. Finestre del locale al piano terra adibito a cantina e finestre dell'appartamento al piano primo. nella media 

infissi esterni: anta battente realizzati in legno. Finestre del locale al piano terra adibito disimpegno e ripostiglio nella media 

infissi esterni: anta battente realizzati in metallo . molto scarso 

Disimpegno e nel bagno del piano terra e al piano primo nel locale ripostiglio

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. Finestre del locale al piano terra adibito a cantina e nelle finestre dell'appartamento al piano primo.

scarso 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

al di sotto della media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame. Aree : appartamento al piano primo e cantina al piano terra.

nella media 

pareti esterne: costruite in mattoni in laterizio. Aree: zona ripostiglio e bagno al piano terra e ripostiglio, bagno e terrazzo al piano primo

scarso 

pavimentazione esterna: realizzata in pietra e blocchi in cls. Resede di pertinenza posto sul prospetto principale del fabbricato

mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in realizzata in piastrelle di gress

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in realizzata in piastrelle di ceramica(bagni)

mediocre 

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica

mediocre 

Delle Strutture:

scale esterne: a rampa unica costruite in pietra

scarso 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

al di sotto della media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile

nella media 



piano primo - soggiorno/cucina



piano primo - camera



piano primo - camera



piano primo - bagno



piano terra - cantina



piano terra - bagno

CLASSE ENERGETICA:



[483,23 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000479976 registrata in data 03/05/2022

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 piano primo	61,30	x	100 %	=	61,30
Vani accessori indiretti : Piano terra cantina, ripostiglio, w.c - Piano primo, ripostiglio	56,00	x	25 %	=	14,00
Balcone comunicante	3,80	x	30 %	=	1,14
Totale:	121,10				76,44



PLANIMETRIA P.T STATO DEI LUOGHI REALE



PLANIMETRIA P.1° STATO DEI LUOGHI REALE

ACCESSORI:

tettoia, composto da tettoia aperta esterna su resede di pertinenza.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
tettoia aperta	7,30	x	15 %	=	1,10
Totale:	7,30				1,10

altro terreno, composto da Area pertinenziale pavimentata di pertinenza ad uso esclusivo dell'immobile posta sul prospetto principale anteriore.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	75,00	x	10 %	=	7,50
Totale:	75,00				7,50

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: 15/03/2024

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 41/2018

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su appartamento ristrutturato dislocato al piano terra ed al piano primo di più ampio fabbricato, corredato – sempre per l'intera piena proprietà - da posto auto coperto di pertinenza, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune dell'edificio di cui i beni oggetto di vendita sono parte., 5

Indirizzo: Localita' Vicinaggio, Via Del Tribbio civico 32/D Civitella In Val Di Chiana, AR

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.090,00 pari a 637,39 Euro/mq

Valore Ctu: 97.000,00 pari a: 1.102,27 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.090,00 pari a: 580,57 Euro/mq

Distanza: 171.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/03/2024

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 41/2018

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su appartamento ristrutturato dislocato al piano primo ed al piano sottotetto di più ampio fabbricato, corredato – sempre per l'intera piena proprietà - da posto auto coperto di pertinenza, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune dell'edificio di cui i beni oggetto di vendita sono parte., 6

Indirizzo: Localita' Vicinaggio, Via Del Tribbio civico 32/A Civitella In Val Di Chiana, AR

Superfici principali e secondarie: 56
Superfici accessorie:
Prezzo: 38.367,00 pari a 685,13 Euro/mq
Valore Ctu: 64.300,00 pari a: 1.148,21 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 54.456,00 pari a: 972,43 Euro/mq
Distanza: 171.00 m
Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 28/07/2023
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 211/1995

Descrizione: LOTTO 2 (lotto n. 1 perizia Arch. De Carlo 28.12.2009) Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento al piano attico sito in Brolo, Via G. Baudo n. 3, composto da corridoio, studio, tre camere, wc bagno e wc doccia, ripostiglio, cucina, soggiorno e balconi, posto al piano 3°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 194. È censito in Catasto Fabbricati al foglio 6 mappale 528 subalterno 10, categoria A/2, classe 3, composto da vani 8,5 vani, posto al piano terzo. Confina a nord con partt. 508 e 498, ad est con altra unità immobiliare, a sud con via Baudo, ad ovest con via Kennedy. Nel suo complesso l'appartamento sviluppa una superficie lorda (al netto di mq. 29,00 di balconi) di circa mq. 165,00, mentre la superficie calpestabile interna è pari a mq. 145,20. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia si dà atto che l'immobile risulta edificato in forza di regolari pratiche edilizie, così descritte in perizia:- P.E. n. 1965 per lavori di costruzione di un fabbricato a sei piani; nulla osta per opere edilizie presentato in data 28.06.1965, rilasciata il 10.10.1965. Stato di occupazione: L'immobile è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura ed è in corso di liberazione. Il tutto come meglio descritto nel suddetto elaborato peritale depositato in atti. , 2

Indirizzo: Via G. Baudo n. 3 Brolo, ME
Superfici principali e secondarie: 165
Superfici accessorie:
Prezzo: 103.050,00 pari a 624,55 Euro/mq
Valore Ctu: 137.356,00 pari a: 832,46 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 287.000,00 pari a: 1.739,39 Euro/mq
Distanza: 349.00 m
Numero Tentativi: 13

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OSSERVATORIO IMMOBILIARE (05/12/2024)
Offerta: molti immobili in vendita
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi
Valore minimo: 900,00
Valore massimo: 1.050,00
Note: Fascia/Zona: extra urbana - Codice di zona: R1- Microzona catastale: 1 - Destinazione :residenziale
AGENZIA IMMOBILIARE GIOTTO SNC (10/02/2025)
Domanda: Prezzo richiesto 85.000,00 Euro
Offerta: Casa di paese , superficie principali e accessorie mq. 85
Valore minimo: 900,00
Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione/e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente.

Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione della superficie esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'aspetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato.

Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le eventuali parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella riduzione finale applicata al valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	76,44	x	1.000,00	=	76.440,00
Valore superficie accessori:	8,60	x	1.000,00	=	8.600,00
					85.040,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 85.040,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 85.040,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:*Definizione dei valori***VALORE DI MERCATO**

Secondo gli "international Valuation Standards" il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS1.3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (direttiva 2006/48 CE del parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6/2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio(rifusione) e Circolare n.263 del 27.2.2006, Titolo II Sezione IV,1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.(IVS 1,3.2.1)

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art. 568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 LEGGE DI CONVERSIONE CON MODIFICHE DEL dl 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile , specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima , ivi compresa la riduzione del valore di mercatopraticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolazione urbanistica , lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA, agenzie: AREZZO, osservatori del mercato immobiliare AREZZO

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	76,44	8,60	85.040,00	85.040,00
				85.040,00 €	85.040,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 4.252,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 12.820,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.968,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 6.796,80
---	--------------------

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:	€. 61.171,20

data 04/08/2025

il tecnico incaricato
GIOVANNI BATTISTA SCAPECCHI