



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

216/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
COMUNE DI MONTE SAN SAVINO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Andrea Turturro

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) per il Tribunale di Arezzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Massimo Vincenti

CF: VNCMSM66A27H901D
con studio in CAVRIGLIA (AR) Via delle Cantine, 44
telefono: 39055961957
email: info@vincentimassimo.it
PEC: massimo.vincenti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 216/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTE SAN SAVINO Via Montagnano 85-86, frazione Montagnano, della superficie commerciale di **215,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una porzione di un più ampio fabbricato dislocata ai piani terra-primo-secondo posto nel Comune di Monte San Savino, in Località Montagnano, con ingressi da Via Tonacato n. 65 e Via Montagnano nn. 85-86. L'immobile è composto da n. 2 cantine al piano terra, locale sala, tinello, cucina e w.c. con disimpegno al piano primo, n. 4 camere con w.c.- al piano secondo. I vari piani sono collegati da scala interna. Fa parte dell'immobile anche un piccolo resede di terreno della superficie si mq.10 classificato catastalmente con categoria F/1 area urbana. L'appartamento si presenta in pessimo stato di manutenzione, fatiscente, con porzioni parzialmente crollate (vedi copertura del locale al piano secondo), privo di infissi interni ed esterni, impianti e qualsiasi tipo di rifinitura. Necessità di un intervento di messa in sicurezza per il quale sono già stati depositati n. 3 preventivi di ditte specializzate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 140 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA TONCATO N. 65, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 140 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA MONTAGNANO N. 85, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 140 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: VIA MONTAGNANO N. 86, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 139 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA MONTAGNANO N. 85, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
La p.lla 139 sub. 3 risulta graffata con la p.lla 140 sub.5
- foglio 69 particella 140 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA MONTAGNANO N. 85, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
TRATTASI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE
- foglio 69 particella 140 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA MONTAGNANO N. 85, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
TRATTASI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE
- foglio 69 particella 140 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA MONTAGNANO N. 85, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
La p.lla 140 sub. 5 è graffata con la p.lla 139 sub.3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	215,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.649,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.000,00
Data della valutazione:	27/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/04/2007 a firma di Notaio Nadio Barbagli ai nn. 61206/9768 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 8

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/10/2012 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 978/2012 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna Tribunale di Arezzo.

Importo ipoteca: 30000.

Importo capitale: 14000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

PIGNORAMENTO, stipulata il 10/12/2012 a firma di Ufficiale Giudiziale del Tribunale di Arezzo ai nn. 4716/2012 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2009), con atto stipulato il 25/06/2009 a firma di Notaio Fabio Milloni ai nn. 99274 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2005 fino al 25/06/2009), con atto stipulato il 01/04/2005 a firma di Notaio Nadio Barbagli ai nn. 57697 di repertorio, trascritto il 07/04/2005 a Agenzia del Territorio di Arezzo ai nn. 4194

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria **N. 11487**, rilasciata il 21/09/1990 con il n. 1647 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 8750**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria di fabbricato ad uso residenziale posto in Località Montagnano, presentata il 05/05/2005 con il n. 05/8750/I di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 22565**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche di aperture esterne sulle facciate e piccole modifiche interne ad un fabbricato ad uso residenziale, presentata il 02/12/2005 con il n. 05/22565/I di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 10391**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria consistenti in modifica di aperture esterne sulle facciate, piccole modifiche interne e adeguamenti igienico-sanitari in un fabbricato ad uso residenziale posto in Località Montagnano, presentata il 04/06/2008 con il n. 05/10391/I di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U. - PIANO OPERATIVO vigente, in forza di delibera Deliberazione Consiglio Comunale n. 55

del 25.09.2019, l'immobile ricade in zona Zona Omogenea di tipo "A" a matrice storica. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA ART. 11

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intestazione catastale attuale non corrisponde a quella dell'atto di compravendita con il quale è stata acquisita la proprietà. Al catasto troviamo indicato VISCITO VINCENZO nato a Cava dè Tirreni (SA) il 09.08.1958 cod.fisc.: VSCVCN58M09C361R invece di AZIENDA AGRICOLA CAFAGGIO DI VISCITO VINCENZO con sede in Arezzo p.iva 01996150510

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

Costi di regolarizzazione:

- Correzione catastale: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE SAN SAVINO VIA MONTAGNANO 85-86, FRAZIONE
MONTAGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE SAN SAVINO Via Montagnano 85-86, frazione Montagnano, della superficie commerciale di **215,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una porzione di un più ampio fabbricato dislocata ai piani terra-primo-secondo posto nel Comune di Monte San Savino, in Località Montagnano, con ingressi da Via Tonacato n. 65 e Via Montagnano nn. 85-86. L'immobile è composto da n. 2 cantine al piano terra, locale sala, tinello, cucina e w.c. con disimpegno al piano primo, n. 4 camere con w.c.- al piano secondo. I vari piani sono collegati da scala interna. Fa parte dell'immobile anche un piccolo resede di terreno della superficie di mq.10 classificato catastalmente con categoria F/1 area urbana. L'appartamento si presenta in pessimo stato di manutenzione, fatiscente, con porzioni parzialmente crollate (vedi

copertura del locale al piano secondo), privo di infissi interni ed esterni, impianti e qualsiasi tipo di rifinitura. Necessità di un intervento di messa in sicurezza per il quale sono già stati depositati n. 3 preventivi di ditte specializzate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 140 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA TONCATO N. 65, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 140 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA MONTAGNANO N. 85, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 140 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: VIA MONTAGNANO N. 86, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 69 particella 139 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA MONTAGNANO N. 85, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
La p.lla 139 sub. 3 risulta graffiata con la p.lla 140 sub.5
- foglio 69 particella 140 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA MONTAGNANO N. 85, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
TRATTASI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE
- foglio 69 particella 140 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA MONTAGNANO N. 85, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
TRATTASI DI BENE COMUNE NON CENSIBILE
- foglio 69 particella 140 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA MONTAGNANO N. 85, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
La p.lla 140 sub. 5 è graffiata con la p.lla 139 sub.3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Cantina



Cantina



Vano scale



Piano 1° Cucina



Piano 1° Tinello



Piano 2° Copertura crollata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista da Via Tonacato



Vista da Via Montagnano



Vista da Via Montagnano

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

SCARSO



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si fa presente che essendo un immobile in corso di ristrutturazione con categoria catastale F/3 (unità in corso di costruzione) privo di qualsiasi tipo di impianto, rientra tra quelli per i quali non è obbligatorio redigere l'Attestato di Prestazione 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
Piani Terra-Primo-Secondo	215,00	x	100 %	=	215,00
Totale:	215,00				215,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (OMI)

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Viene applicato un deprezzamento dell'78% al valore minimo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la particolarità dell'immobile, il suo pessimo stato di manutenzione, la necessità di opere per la messa in sicurezza, nonché la difficoltà nel reperire valutazioni di immobili simili, si è ritenuto opportuno utilizzare come riferimento i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al 1° semestre 2024 deprezzando dell'78% il valore minimo. Pertanto a fronte di un valore minimo di superficie lorda pari a €/mq 920,00 si ottiene un valore deprezzato di superficie lorda pari a €/mq. 202,40 arrotondato a €/mq. 200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **43.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

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

Spese per messa in sicurezza (preventivo minore)

-10.151,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **32.849,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **32.849,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Vista la particolarità dell'immobile, il suo pessimo stato di manutenzione, la necessità di opere per la messa in sicurezza, nonché la difficoltà nel reperire valutazioni di immobili simili, si è ritenuto opportuno utilizzare come riferimento i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al 1° semestre 2024 deprezzando dell'78% il valore minimo. Pertanto a fronte di un valore minimo di superficie lorda pari a €/mq 920,00 si ottiene un valore deprezzato di superficie lorda pari a €/mq. 202,40 arrotondato a €/mq. 200,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Monte San Savino, agenzie: Arezzo, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

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	215,00	0,00	32.849,00	32.849,00
				32.849,00 €	32.849,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **200,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **32.649,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali

€. **4.897,35**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. **751,65**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **27.000,00**

data 27/02/2025

il tecnico incaricato
Massimo Vincenti