



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 73/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Andrea Turturro

CUSTODE:

Dott. Matteo Cipolli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Simona Petruzzello**

CF:PTRSMN69H49H501J

con studio in AREZZO (AR) Via Del Ninfeo 14

telefono: 0575300778

email: s.petruzzello@gmail.com

PEC: simona.petruzzello@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Residenziale** a CHITIGNANO Frazione Taena 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di casa in pietra di vecchia fattura sicuramente ante 1942, facente parte di un complesso di edifici con due lati a comune con altre proprietà. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra: a piano terra si trovano ambienti con destinazione a deposito, cantina, legnaia ecc, tramite una scala interna si accedeva al piano primo composto da 5 vani ad uso abitativo. Tramite altre due scale si accedeva al sottotetto con altezza modesta (dedotta dalla planimetria catastale). Il fabbricato ad oggi si presenta transennato all'esterno, con notevoli lesioni alle murature, solai interni in gran parte crollati così come la copertura, di fatto inagibile e pericoloso. Il fabbricato è privo di serramenti, finiture ed impianti.

Sul lato nord-est è presente una legnaia anch'essa pericolante e due piccoli resedi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di abitazione 2.40/2.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 45 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 313,44 Euro, indirizzo catastale: Frazione Taena n. 14, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: Particelle 50-43-46 e strada  
Fanno parte della particella 45 anche due piccolissimi resedi.

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 19.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 19.500,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>09/04/2025</b>

## 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 24/11/2004 a firma di Notaio Messeri Alberto ai nn. 41300/9875 di repertorio, registrata il 01/12/2004 a Firenze ai nn. 23657/5017, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 50.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/05/2018 a firma di Tribunale di Brindisi ai nn. 586 di repertorio, registrata il 27/11/2018 a Brindisi ai nn. 19217/2615, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Brindisi.

Importo ipoteca: 111.190,61.

Importo capitale: 108.649,11

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

pignoramento, stipulata il 29/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo ai nn. 1121 di repertorio, trascritta il 19/04/2024 a Arezzo ai nn. 6839/5415, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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 24/11/2004), con atto stipulato il 24/11/2004 a firma di Notaio Messeri Alberto ai nn. 41299/9874 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Firenze ai nn. 23656/14888

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 07/05/2003 fino al 24/11/2004), con atto stipulato il 07/05/2003 a firma di Notaio Zazzaro Marcello ai nn. 14160/2940 di repertorio, trascritto il 21/05/2003 a Bibbiena (Ar) ai nn. 10240/6738

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono presenti pratiche edilizie su detto immobile.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato è classato in A/4 di 1° con rendita catastale di € 313,44. Essendo privo di copertura e solai non può produrre alcuna rendita e va accatastato come F2 (collabente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale (pratica Docfa+spese): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CHITIGNANO FRAZIONE TAENA 14

**RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**Residenziale** a CHITIGNANO Frazione Taena 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di casa in pietra di vecchia fattura sicuramente ante 1942, facente parte di un complesso di edifici con due lati a comune con altre proprietà. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra: a piano terra si trovano ambienti con destinazione a deposito, cantina, legnaia ecc, tramite una scala interna si accedeva al piano primo composto da 5 vani ad uso abitativo. Tramite altre due scale si accedeva al sottotetto con altezza modesta (dedotta dalla planimetria catastale). Il fabbricato ad oggi si presenta transennato all'esterno, con notevoli lesioni alle murature, solai interni in gran parte crollati così come la copertura, di fatto inagibile e pericoloso. Il fabbricato è privo di serramenti, finiture ed impianti.

Sul lato nord-est è presente una legnaia anch'essa pericolante e due piccoli resedi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di abitazione 2.40/2.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 45 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 313,44 Euro, indirizzo catastale: Frazione Taena n. 14, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

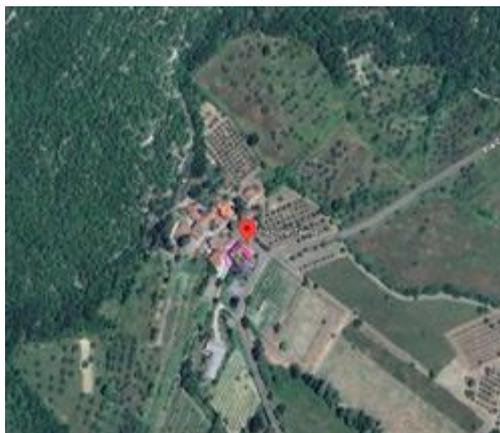
Coerenze: Particelle 50-43-46 e strada  
Fanno parte della particella 45 anche due piccolissimi resedi.

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Chitignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno.



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
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## 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**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.000,00**

## 9. 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: , agenzie: Agenzia Immobiliare La Torre Bibbiena, Monica Barbini Immobiliare Rassina

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Residenziale	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				<b>20.000,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.500,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.500,00**

data 09/04/2025

il tecnico incaricato  
Simona Petruzzello