



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

159/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Elisabetta Rodinò di Miglione

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SILVIA LANDI

CF:LNDSLV70L67A390Y

con studio in AREZZO (AR) LOCALITA SANT ANASTASIO, 9

telefono: 3287648248

email: silvia.landi70@gmail.com

PEC: silvia.landi2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a STIA VIA DELLA RICESSA 6, della superficie commerciale di **104,68** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio residenziale unifamiliare inserito in piccolo nucleo di antica formazione sito appena fuori del centro abitato di Stia e posto a quota circa 470-480m slm, in area più elevata rispetto alla scarpata dell'omonimo fosso, che scorre lateralmente all'aggregato. L'accesso all'immobile avviene da via della Ricessa, attraverso corte a comune con altre unità immobiliari, salendo da scala esterna in aderenza tra il muro di retta del resede esclusivo ed il fabbricato antistante. Essa insiste sulla particella 19 di proprietà degli esecutati e serve sia l'immobile in oggetto che l'appartamento posto a piano 2 del fabbricato antistante, di altra proprietà. I due terreni compresi nel compendio pignorato, il "bosco misto" ed il "seminativo arborato" sono posti in forte pendenza. Il "bosco misto" è accessibile da cancelletto posto sul retro dell'immobile, il "seminativo arborato" è accessibile attraverso il bosco oppure dalla strada della Ricessa, attraverso la scarpata. Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° Settembre 1967 e ristrutturato nel 1966.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1, ha un'altezza interna di varie: PT h med > 2.70m; P1 h med > 2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 242,22 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RICESSA n. 6 PRATOVECCHIO STIA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 07/02/2014 LEGGE REGIONALE N. 70/2013 proveniente dal comune I952; trasferito al comune M329B. (n. 17/2014)
Coerenze: A nord con la particella 11, di altra ditta. Ad ovest con la particella 9, di altra ditta. Ad est con la particella 20, di altra ditta. A sud con i terreni particelle 23 e 119, stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1966.

B **terreno agricolo** a STIA VIA DELLA RICESSA 6, della superficie commerciale di **4.040,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno seminativo arborato di scarsa qualità (classe 5).

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 4040,

reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 0,83 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA
Coerenze: A nord con la particella 19, stessa proprietà, con le particelle 20 e 21 di altra
proprietà e con via della Ricessa. A sud con la particella 122 di altra proprietà. Ad ovest con
la particella 119 stessa proprietà. Ad est con la particella 25 di altra proprietà.

Sul terreno si trova un manufatto in materiali incongrui di cui non vi è evidenza edilizia e
catastale

C terreno agricolo a STIA VIA DELLA RICESSA 6, della superficie commerciale di **990,00** mq
per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno di qualità bosco misto di classe di livello medio bassa (classe3)

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 119 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO 3, superficie 990,
reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA
via della Ricessa
Coerenze: Ad ovest con il torrente Ricessa e quindi con il foglio 56 sez. B comune di Stia. Ad
est con la particella 23, stessa proprietà. A nord con la particella 19 stessa proprietà e con la
particella 9 di altra proprietà. A sud con la particella 22 di altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.134,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.641,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.945,51
Data di conclusione della relazione:	24/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In seguito ad evento franoso dovuto agli agenti atmosferici, il Comune di Stia ha emesso apposita
Ordinanza Sindacale n.175/2019 del 22.12.2019, disponendo l'evacuazione degli occupanti
dall'immobile. L'Ordinanza è stata revocata in data **21/07/2025**. L'abitazione è libera da persone ma
occupata da mobili e suppellettili, in stato di incuria; gli arredi sono in parte danneggiati così come
finiture ed infissi; si rilevano tracce di umidità ed infiltrazioni dalla copertura e sulle pareti
perimetrali; Le utenze non sono allacciate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi Allegato 1

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:*

403 COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA - servitù di scarico, stipulata il 19/11/2024 a firma di Comune di Pratovecchio Stia ai nn. 751 di repertorio, trascritta il 16/01/2025 a Stia ai nn. 614/466, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni sez.B Stia foglio 60 p.lla 19 e foglio 60 p.lla 9 di altra ditta

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/03/2010 a firma di PANE FRANCESCO ai nn. 55956/14185 di repertorio, iscritta il 30/03/2010 a AREZZO ai nn. 976/5910, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: :

Importo capitale:]

Durata ipoteca: :

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/08/2024 a firma di UF. GIUDIZIARIO ai nn. 2795 di repertorio, trascritta il 22/10/2024 a AREZZO ai nn. 17710/13730, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

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:

Vedi Allegato 4

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/03/2010), con atto stipulato il 26/03/2010 a firma di NOTAIO PANE FRANCESCO ai nn. 55.955/14.184 di repertorio, registrato il 29/03/2010 a AREZZO ai nn. 1630/1T, trascritto il 30/03/2010 a AREZZO ai nn. 5909/4027

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/03/2010), con atto stipulato il 26/03/2010 a firma di PANE FRANCESCO ai nn. 55.955/14.184 di repertorio, registrato il 29/03/2010 a AREZZO ai nn. 1630/1T, trascritto il 30/03/2010 a AREZZO ai nn. 5909/4027

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita (dal 18/03/1994 fino al 26/03/2010), con atto stipulato il 18/03/1994 a firma di Notaio Francesco Pane , trascritto il 22/03/1994 a Arezzo ai nn. 3796-2677.

Il titolo è riferito solamente a Comune Pratovecchio Stia sezione B Stia foglio 60 particella 19

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 03/07/1995 fino al 26/03/2010), con atto stipulato il 03/07/1995 a firma di Notaio Francesco Pane, trascritto il 07/07/1995 a Arezzo ai nn. 9251-6668.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Pratovecchio stia sezione B Stia Foglio 60 p.lla 23 p.lla 119

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedi Allegato 6 Allegato 7

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA n. 5544/1966 dell'8/09/1966 N. **3337/1966 del 1/06/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia, presentata il 01/06/1966, rilasciata il 08/09/1966 con il n. 5544/66 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A - Appartamento foglio 60 particella 19.

La costruzione è ante 1 settembre 1967 ed il primo accatastamento risale all'anno 1990.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento urbanistico vigente, in forza di delibera n. 77 del 22/11/2005 e variante n. 1 del 11/04/2016. , l'immobile ricade in zona B1B Nuclei, aggregati e patrimonio edilizio di antica formazione in ambito rurale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

NTA COMUNE DI PRATOVECCHIO STIA Territorio ex Comune di Stia REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE SETTEMBRE 2017 ART. 11 SOTTOZONE "B1B"...

"Le sottozone "B1B", costituite da nuclei o aggregati edilizi di antica formazione, prevalentemente relazionati al territorio agricolo, parzialmente modificati nella loro struttura edilizia attraverso interventi succedutisi spontaneamente in epoche diverse, sono quelle che necessitano di un riordino

igienico-funzionale delle unità immobiliari nel rispetto dell'attuale assetto urbanistico. In tali sottozone, costituite prevalentemente da aggregati continui di lotti omogenei con edificato costituito da tipi edilizi prevalentemente monofamiliari, sono consentiti interventi atti ad adeguare le strutture edilizie alle nuove necessità abitative ed a favorire il mantenimento del carattere degli insediamenti esistenti. .e di spazi da adibire a ricovero attrezzi, macchine agricole, nonché alla conservazione ed eventuale prima trasformazione dei prodotti agricoli; ... nelle zone "B1B" sono di norma ammessi interventi tendenti al recupero e alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti. In particolare gli interventi di recupero ammessi sono:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro;
- Ristrutturazione edilizia che non comporti l'alterazione degli elementi caratteristici degli assetti tipologici.

Sono ammesse, inoltre, demolizioni e ricostruzioni relative a manufatti di tipo precario e comunque non omogenei ai caratteri degli aggregati edilizi esistenti e/o incongrui rispetto alle caratteristiche storico-tipologiche proprie dell'edilizia rurale. In deroga al rispetto degli indici e parametri di zona è consentito il rialzamento del tetto a falde inclinate di locali già abitati, senza che questo comporti la formazione di controsoffittatura, fino al raggiungimento dell'altezza media di ml. 2,70. Tale deroga è comunque esclusa se la composizione architettonica della facciata si presenta con un disegno definito in tutte le sue parti ed unitario e tale che l'intervento ne possa compromettere il livello di completezza. E consentita inoltre la realizzazione di loggiati della profondità non superiore a m. 2,50 ed a condizione che la loro superficie non superi il 25% della superficie coperta del fabbricato esistente. Al fine di innalzare il livello qualitativo degli ambiti storicizzati, eliminando così fenomeni di degrado, potranno inoltre essere trasferite volumetrie da destinarsi alla residenza, risultanti da demolizioni di edifici incongrui per materiali e tipologie, in ambiti limitrofi classificati quali sottozone E e/o Vp. 5 Caratteristiche tipologiche In ogni caso il criterio generale per la realizzazione degli interventi è quello della continuità con le leggi di progressiva formazione del costruito esistente; tale continuità dovrà realizzarsi nell'aggiornamento delle tecniche costruttive e degli impianti distributivi e non con la contrapposizione di impianti distributivi, tecnologie e tecniche estranee alla cultura costruttiva e abitativa dei luoghi. Tutti gli interventi sul costruito, devono essere conformati secondo i comportamenti consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia, presente nell'area. È fatto obbligo negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione di rispettare le caratteristiche dimensionali e formali delle buature esterne, delle logge, delle scale esterne, etc., degli edifici oggetto dell'ampliamento e/o della sopraelevazione. Per tali interventi si applicano le disposizioni delle distanze dai confini previste dal Codice Civile. R.U. STIA: SETTEMBRE 2017 Norme Tecniche di Attuazione È vietata la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti che conservano i caratteri tipici presenti negli insediamenti. Sono, peraltro, ammessi parziali interventi di demolizione e ricostruzione in sito delle strutture portanti verticali e orizzontali degradate al fine del loro consolidamento. È inoltre, ammesso il ripristino di volumi in stato di degrado o anche di parziale e/o totale demolizione, purché ne vengano chiaramente documentati l'assetto e la forma preesistenti. Tutte le categorie d'intervento ammesse sono vincolate al ripristino o al mantenimento

dei seguenti elementi: scale esterne ed eventuali coperture a queste connesse, loggiati, forni esterni, etc. Le eventuali nuove bucatore dovranno essere coordinate con la composizione dei prospetti ed essere realizzate con forme e materiali analoghi a quelli delle bucatore esistenti..."

.
Dal 18/10/2023 sono entrate in vigore le "norme di salvaguardia" a seguito dell'Adozione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale di Vallata ai sensi dell'art.84 del Piano stesso.

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera n. 77 del 22/11/2005, variante n. 1 del 11/04/2016., l'immobile ricade in zona B1B Nuclei, aggregati e patrimonio edilizio di antica formazione in ambito rurale; - E3 Aree rurali di fondovalle. Norme tecniche di attuazione ed indici:
NTA COMUNE DI PRATOVECCHIO STIA Territorio ex Comune di Stia REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE SETTEMBRE 2017 ART. 11 SOTTOZONE "B1B" art.32 zone E3

. Il titolo è riferito solamente ai Terreni Comune di Pratovecchio Stia, sezione B Stia foglio 60 particelle 23 e 119.

Dal 18/10/2023 sono entrate in vigore le "norme di salvaguardia" a seguito dell'Adozione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale di Vallata ai sensi dell'art.84 del Piano stesso.

PIT con valenza di piano paesaggistico vigente, in forza di delibera Approvato con Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 e successivi Aggiornamenti e integrazioni., l'immobile ricade in zona "Aree tutelate per legge" art. 142 D.lgs 42_2004 lettera g). Norme tecniche di attuazione ed indici:

PIT. Regione Toscana Lettera g) "i territori coperti da foreste e da boschi".

SIPT Regione Toscana Vincolo idrogeologico - "Perimetrazione meramente cognitiva delle aree boscate".

. Il titolo è riferito solamente ai Terreni Comune di Pratovecchio Stia sezione B Stia foglio 60 particella 23, particella 119.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La procedura, ad oggi disciplinata dall'art. 209 della L.R. 65/2014, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, prevede il versamento di una sanzione in misura non inferiore a euro 1.000,00. L'oblazione è calcolata dal Comune con riferimento alla parte di opera difforme e degli oneri di costruzione dovuti... La sanatoria viene rilasciata al richiedente, salvo diritti di terzi. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza. Alla SCIA in sanatoria si applicano gli articoli 145, 146 e 147. Nel caso in cui la verifica di cui all'articolo 145, comma 6, abbia esito negativo, il comune notifica al proponente la non sanabilità degli interventi effettuati e la conseguente applicazione delle relative sanzioni. **Vedi Allegato 7 Allegato 8 Allegato 9**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi difformità urbanistiche. (normativa di riferimento: Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della l.r. 2014 n. 6) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione locale caldaia e locale lavanderia. Realizzazione tettoia sopra l'ingresso, tamponamento finestra sul vano scala. Al piano primo realizzazione soppalco e controsoffitto. Posizione della scala esterna di uso comune con edificio antistante (vedi nota). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001, circolare 251/2025 del CNI, articolo 20 del Rdl 652/1939)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo tipo mappale e aggiornamento planimetria catastale. Prima di procedere alle variazioni catastali occorre ottenere la sanatoria edilizia delle opere difformi, pertanto si ritiene di non procedere aggiornamento catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione tipo mappale, compreso spese tecniche e tributi all'Agenzia delle entrate: €1.000,00
- aggiornamento planimetria catastale compreso spese tecniche e tributi all'agenzia delle Entrate: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mese

Questa situazione è riferita solamente a abitazione, sez B Stia foglio 60 p.la 19.

Prima di procedere alle variazioni catastali occorre ottenere la sanatoria edilizia delle opere difformi, il cui esito dipende dalla valutazione dell'amministrazione comunale, pertanto si ritiene di non procedere aggiornamento catastale. NB La scala esterna di accesso al bene subastato (p.la 19) è rappresentata nella planimetria catastale ed insiste completamente sulla stessa particella; la stessa è rappresentata anche nella planimetria catastale del fabbricato antistante il bene, identificato alla p.la 11. Essa è costruita in aderenza a detto fabbricato ed al muro di retta del resede del bene subastato. E' a servizio di entrambe le unità.



Planimetria catastale_anno 1990



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni. e addizione volume tecnico. Al piano terra: costruzione e demolizione tramezzi, realizzazione arco cucina mediante demolizione muro portante; tamponamento finestra vano scale, modifica di parte della scala interna. Piano primo: realizzazione soppalco, realizzazione controsoffitto. Resede: modifica terrazza con realizzazione scalini; realizzazione lavanderia (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001, D.L. 69/2024, LR 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità descritte potrebbero essere regolarizzate ad oggi con sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014 ess.mm.ii., in quanto trattasi di interventi edilizi realizzati in difformità da I titolo edilizio. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione se dovuti oltre ai diritti di segreteria stabiliti dall'Amministrazione comunale. In ogni caso sono fatti salvi i diritti di terzi per i quali la sanatoria non produce deroga . NB: La sanzione per la presentazione in sanatoria di una SCIA in Toscana, secondo l'art. 209 della LR 65/2014, può variare da un minimo di 1.000 € a un massimo di 5.164 € a seconda della gravità dell'abuso.

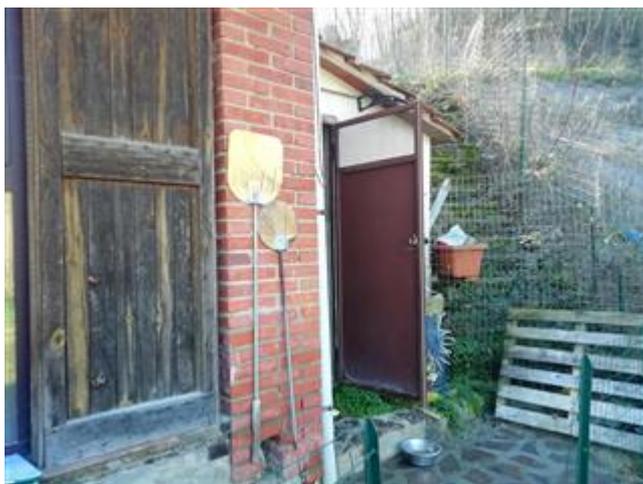
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Eventuali OO.UU., cc., diritti di segreteria, sanzione amministrativa.: €2.700,00
- Spese tecniche per sanatoria edilizia, compreso asseverazioni.: €1.500,00
- Spese tecniche per sanatoria opere strutturali presso Regione Toscana comprensive di oneri, tributi, bollo.: €1.000,00
- Spese per opere relative a sanatoria strutturale: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi.

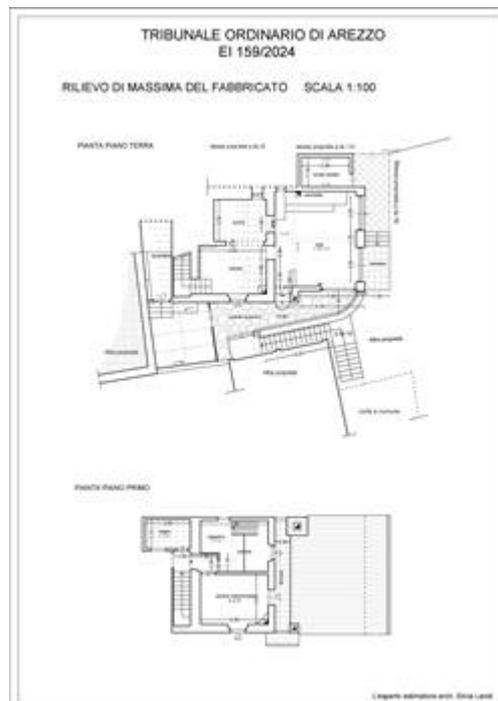
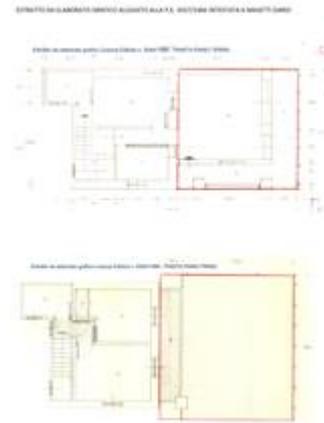
La valutazione sulle difformità rilevate sono state fatte comparando gli elaborati della L.E. 4455/1966 con il rilievo di massima del fabbricato. Si fa presente che l'elaborato della L.E. non ha riferimenti normativi ad indici o parametri urbanistici di riferimento. Si ritiene inoltre che contenga errata rappresentazione grafica di alcune porzioni. Si fa inoltre presente che il rilievo di massima è stato eseguito senza poter accedere ad alcune porzioni dell'immobile a causa dello stato conservativo dello stesso e dei terreni limitrofi.



vano tecnico caldaia, in aderenza al fabbricato



lavanderia



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione manufatto in aderenza all'unità immobiliare. Realizzazione manufatto in materiali incongrui sul terreno particella 23. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001, D.L. 69/2024, LR 65/2014)

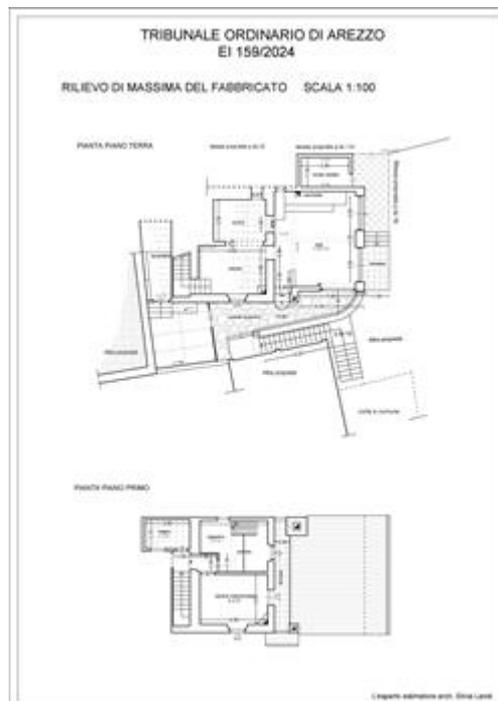
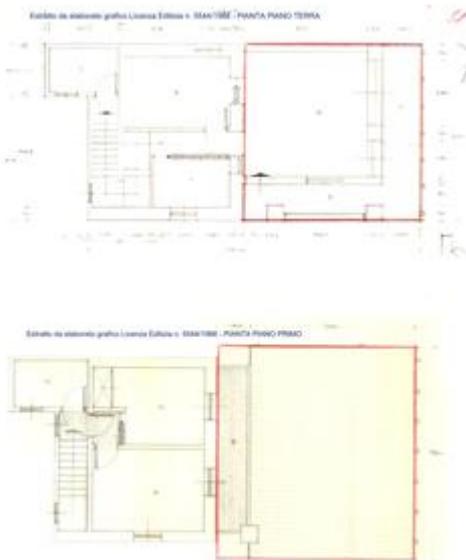
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione annesso abusivo sul resede, demolizione annesso abusivo sul terreno: €1.000,00
- pratica edilizia SCIA per demolizione manufatti a seguito di ordinanza di demolizione : €700,00



1_Annesso abusivo sul resede



Amnesso abusivo sul resede

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata reperita la documentazione relativa agli impianti. (normativa di riferimento: DM 37/2008 L 46/1990)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ai sensi del D.M. 37/08 gli impianti realizzati prima del 27 Marzo 2008, ma dopo il 13 Marzo 1990, l'obbligo della certificazione di conformità vige solo se previsto dalla legge in vigore in quel periodo e gli impianti sono stati o controllati o certificati (legge 46/1990). Per gli impianti realizzati prima del 1990 è sufficiente che vi sia un interruttore magnetotermico in prossimità del contatore e questa è la casistica nella quale rientra l'unità in oggetto. In mancanza di documentazione è possibile farsi rilasciare, previa verifica tecnica, una dichiarazione di rispondenza (emessa ai sensi del D.M. 37/2008) che sostituisce in tutto quella di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- verifiche e adeguamenti: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mm

Questa situazione è riferita solamente a appartamento.

Non è stato possibile risalire alla data certa di realizzazione.

BENI IN STIA VIA DELLA RICESSA 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a STIA VIA DELLA RICESSA 6, della superficie commerciale di **104,68** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio residenziale unifamiliare inserito in piccolo nucleo di antica formazione sito appena fuori del centro abitato di Stia e posto a quota circa 470-480m s.l.m., in area più elevata rispetto alla scarpata dell'omonimo fosso, che scorre lateralmente all'aggregato. L'accesso all'immobile avviene da via della Ricessa, attraverso corte a comune con altre unità immobiliari, salendo da scala esterna in aderenza tra il muro di retta del resede esclusivo ed il fabbricato antistante. Essa insiste sulla particella 19 di proprietà degli esecutati e serve sia l'immobile in oggetto che l'appartamento posto a piano 2 del fabbricato antistante, di altra proprietà. I due terreni compresi nel compendio pignorato, il "bosco misto" ed il "seminativo arborato" sono posti in forte pendenza. Il "bosco misto" è accessibile da cancelletto posto sul retro dell'immobile, il "seminativo arborato" è accessibile attraverso il bosco oppure dalla strada della Ricessa, attraverso la scarpata. Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° Settembre 1967 e ristrutturato nel 1966.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1, ha un'altezza interna di varie: PT h

med > 2.70m; P1 h med > 2.70m. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 242,22 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RICESSA n. 6 PRATOVECCHIO STIA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 07/02/2014 LEGGE REGIONALE N. 70/2013 proveniente dal comune I952; trasferito al comune M329B. (n. 17/2014)
Coerenze: A nord con la particella 11, di altra ditta. Ad ovest con la particella 9, di altra ditta. Ad est con la particella 20, di altra ditta. A sud con i terreni particelle 23 e 119, stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1966.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Pratovecchio Stia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DELLE FORESTE CASENTINESI, CENTRI STORICI, AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO E STORICO.



Centro storico di Stia



Stia, l'ex lanificio, oggi museo della lana



Castello di Porciano dei Conti Guidi



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 KM
ferrovia distante 1 KM

al di sotto della media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è composto da una porzione di antica formazione e da una più recente edificata in aderenza con ristrutturazione del 1966. L'immobile ha superficie lorda di circa 110 mq oltre terrazze e vani caldaia e lavanderia. La struttura originaria è in muratura portante mista di pietra, solai in legno e laterizio, sporti di gronda in legno e laterizio e copertura a capanna a due falde con manto in tegole e coppi, pluviali e discendenti in lamiera. Le facciate principale e lato est sono in pietra a vista, il prospetto ovest è intonacato. Il solaio di interpiano ha struttura in travi e travetti in legno con pianelle in laterizio. La porzione realizzata nell'anno 1966 consiste in ampia sala e terrazza a piano terra con soprastante copertura a capanna a falda unica e gronda in legno e tavelloni e terrazza a piano primo. La struttura è in pilastri di mattoni a vista e travi di copertura in legno. L'intradosso del solaio è interamente rivestito in perlinato. La porzione del soffitto corrispondente all'intradosso del solaio della terrazza a piano primo ha altezza utile di circa 2.40 m; la sala ha altezza max circa 3.75m. Il portoncino di ingresso è protetto da tettoia con struttura in legno e copertura in laterizio. L'accesso è sull'ampio soggiorno di circa 26 mq caratterizzato da grande camino in muratura a tutta parete. Sul prospetto ovest si aprono due grandi finestroni di larghi circa 2.00 attraverso i quali si accede alla terrazza e al piccolo resede contiguo. Attraverso l'apertura sulla parete portante perimetrale della porzione originaria, alla sinistra dell'ingresso, si trova la cucina-pranzo con arredo in muratura, separata dalla zona pranzo, dotata di piccolo caminetto, da arco in mattoni. Il piano terra è pavimentato in cotto, i vani sono dotati di radiatori. Il vano scale, controsoffittato in perlinato, ha le prime quattro pedate rivestite in legno, le restanti in cotto. Al P1 si trovano il bagno di circa 4.60mq, con soffitto in legno a vista di altezza pari a circa 2.30 m, pavimento e rivestimento in ceramica e termoarredo, un disimpegno e due camere. Il pavimento della zona notte è in parquet. Dalla camera di circa 12.20mq si accede alla terrazza. L'altra camera di superficie circa 10.50 ha il soffitto rivestito in perlinato ed è dotata di soppalco in legno con altezza da terra di circa 2.10m. Il piano terra presenta nella porzione originaria evidenti tracce di umidità di risalita, la porzione in addizione ha evidenti tracce di umidità nel controsoffitto in perlinato. A piano terra, in aderenza alla parete perimetrale sud, si trova un volume tecnico/locale caldaia di circa 5.00mq in bozze di cemento intonacato e porta in ferro, con copertura a capanna a falda unica in tavelloni e manto in laterizio, h med circa 2.20m. In continuità con il prospetto principale del fabbricato si trova un locale lavanderia tra la parete perimetrale del fabbricato e il muro di retta in pietra a confine con il terreno di altra proprietà. Tale vano è coperto con struttura in legno e laterizio privo del manto di copertura, con guaina bituminosa a vista. Si riscontra la presenza di un annesso di circa 13.00mq con copertura a falda unica di altezza minima 1.80 m realizzato sul resede esclusivo, addossato al fronte e al muro di retta del terreno di altra proprietà, le due pareti sono in pannelli di legno di spessore esiguo e porta a soffietto, copertura in metallo e legno, finestre in metallo. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia con scatole di derivazione ad incasso e placche in PVC, quadretto sul vano scala. Non risulta che la zona sia servita da rete metano, la cucina è alimentata da bombola di gas. Impianto idrico sottotraccia con scaldabagno per la produzione di acqua calda. Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere nei pressi del prospetto retro dell'abitazione per rilevarlo e verificarne la consistenza, in quanto allo stato attuale i terreni p.la 23 e 119 sono coperti da fitta vegetazione arbustiva che impedisce agevole passaggio.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Nella porzione antica originaria	al di sotto della media	
finestre in legno e scuretti in legno di vecchia		
fabbricazione realizzati in legno		
<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in metallo e	al di sotto della media	

legno. Nella porzione in addizione una finestra e due finestroni in metallo con scuri esterni in legno.

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente

mediocre 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in assente. Porzione in addizione anno 1966.

al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in pietra con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in assente. Porzione originaria di antica formazione

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in pietra naturale

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in cotto. Piano terra

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in Parquet camere - ceramica bagno. Piano primo

nella media 

portone di ingresso: portoncino realizzato in legno e vetro

nella media 

rivestimento interno: posto in Piano terra e piano primo realizzato in intonaco di cemento

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: impianto sottotraccia. Per gli impianti realizzati prima del 1990 è sufficiente che vi sia un interruttore magnetotermico in prossimità del contatore e Ai sensi del D.M. 37/08 gli impianti realizzati prima del 27 Marzo 2008, ma dopo il 13 Marzo 1990, l'obbligo della certificazione di conformità vige solo se previsto dalla legge in vigore in quel periodo e gli impianti sono stati o controllati o certificati (legge 46/1990). In mancanza di documentazione è possibile farsi rilasciare, previa verifica tecnica, una dichiarazione di rispondenza (emessa ai sensi del D.M. 37/2008) che sostituisce in tutto quella di conformità.

nella media 

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in fognatura pubblica

nella media 

idrico: impianto sottotraccia con alimentazione in acqua pubblica , la rete di distribuzione è realizzata in impianto idrico pubblico. scaldabagno per acqua calda

nella media 

termico: caldaia a pellet

nella media 

Delle Strutture:

scale esterne: scala esterna costruita in aderenza al fabbricato antistante ed al muro di retta del resede esclusivo della p.lla 19 costruite in pietra , il

nella media 

servoscala è no. La scala è l'unico accesso al bene oggetto di pignoramento ed insiste sul resede esclusivo dello stesso bene, rappresentato alla particella 19. E' rappresentata anche sulla planimetria catastale della particella 11 sub.3, di altra ditta, in quanto serve anche detta unità al piano 2. L'accesso alla scala avviene da corte a comune (p.lla 10) e non è menzionata nell'atto di provenienza dell'immobile (atto di compravendita Notaio Pane, All. 4).

scale interne: scala ad L con pianerottolo realizzate in muratura e rivestimento in cotto

solai: legno. Porzione originaria di antica formazione

copertura: a falde costruita in legno. La porzione in addizione presenta tracce di umidità nel perlinato di rivestimento dell'intradosso della copertura, si suppone per infiltrazione di acque meteoriche

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Fronte_porzione originaria



Fronte_porzione in addizione_anno 1966





CLASSE ENERGETICA:

[376,57 KWh/m²/anno]

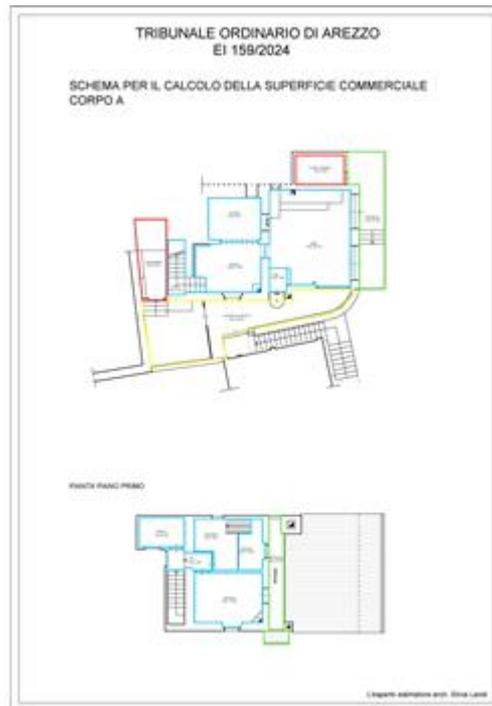
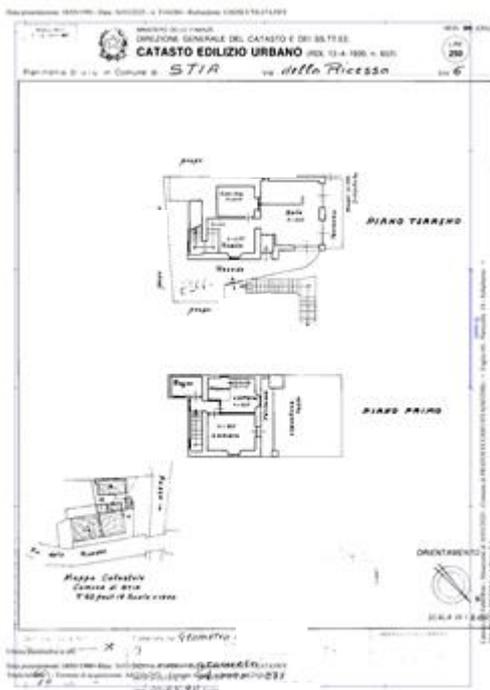
Certificazione APE N. 000927815 registrata in data 20/08/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento civile abitazione Locali abitabili	81,65	x	100 %	=	81,65
Locali non abitabili	13,00	x	20 %	=	2,60
Incidenza murature 10% di 84,25	8,43	x	100 %	=	8,43
terrazze e resede	48,00	x	25 %	=	12,00
Totale:	151,07				104,68



rappresentazione grafica superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2016

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 215/2010

Descrizione: Abitazione su tre livelli fuori terra oltre resede., 3C

Indirizzo: Stia Pratovecchio Stia, AR

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.500,00 pari a 86.500,00 Euro/mq

Valore Ctu: 115.000,00 pari a: 115.000,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 80.000,00 pari a: 80.000,00 Euro/mq

Distanza: 118.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2016
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 215/2010
Descrizione: Abitazione su tre livelli fuori terra oltre resede., 4A
Indirizzo: Stia Pratovecchio Stia, AR
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.700,00 pari a 65.700,00 Euro/mq
Valore Ctu: 92.400,00 pari a: 92.400,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 65.500,00 pari a: 65.500,00 Euro/mq
Distanza: 118.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 04/04/2017
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 215/2010
Descrizione: Abitazione su tre livelli fuori terra oltre resede. , 4B
Indirizzo: Via della Ricessa CAP 52015 Pratovecchio Stia, AR
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 62.000,00 pari a 62.000,00 Euro/mq
Valore Ctu: 86.350,00 pari a: 86.350,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 54.000,00 pari a: 54.000,00 Euro/mq
Distanza: 118.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 04/02/2016
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 215/2010
Descrizione: Abitazione su tre livelli fuori terra oltre resede., 2C
Indirizzo: Stia Pratovecchio Stia, AR
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 89.000,00 pari a 89.000,00 Euro/mq
Valore Ctu: 115.000,00 pari a: 115.000,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 84.000,00 pari a: 84.000,00 Euro/mq
Distanza: 118.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2016
 Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 215/2010
 Descrizione: Abitazione su tre livelli fuori terra oltre resede., 3C
 Indirizzo: Stia Pratovecchio Stia, AR
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 86.500,00 pari a 86.500,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 115.000,00 pari a: 115.000,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 80.000,00 pari a: 80.000,00 Euro/mq
 Distanza: 118.00 m
 Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 14/06/2016
 Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 215/2010
 Descrizione: Abitazione su tre livelli fuori terra oltre resede., 4A
 Indirizzo: Stia Pratovecchio Stia, AR
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 65.700,00 pari a 65.700,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 92.400,00 pari a: 92.400,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 65.500,00 pari a: 65.500,00 Euro/mq
 Distanza: 118.00 m
 Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Totale superficie Commerciale mq 104.68
 Valore OMI Agenzia delle Entrate: **valore medio 925,00 euro/mq**
 mq 104.68 x 925,00 €/mq = **euro 96.829,00**
 Valore Borsino Immobiliare: **valore medio 892,00 euro/mq**
 mq 104.68 x 892,00 €/mq = **euro 93.374,56**
 Valore medio attribuito tra le precedenti = **euro 95.101,78**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **95.101,78**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.101,78**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.101,78**

BENI IN STIA VIA DELLA RICESSA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

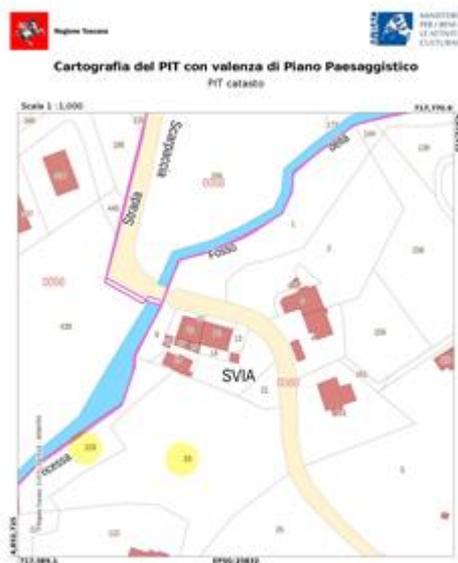
terreno agricolo a STIA VIA DELLA RICESSA 6, della superficie commerciale di **4.040,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno seminativo arborato di scarsa qualità (classe 5).

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 23 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 4040, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 0,83 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA Coerenze: A nord con la particella 19, stessa proprietà, con le particelle 20 e 21 di altra proprietà e con via della Ricessa. A sud con la particella 122 di altra proprietà. Ad ovest con la particella 119 stessa proprietà. Ad est con la particella 25 di altra proprietà. Sul terreno si trova un manufatto in materiali incongrui di cui non vi è evidenza edilizia e catastale



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Pratovecchio Stia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DELLE FORESTE CASENTINESI, CENTRI STORICI, AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO E STORICO.



Centro storico di Stia



Stia, l'ex lanificio, oggi museo della lana



Castello di Porciano dei Conti Guidi



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 KM

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 1 KM

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno a destinazione seminativo arborato si trova a monte del fabbricato, in forte pendenza e con esso confina. E' di fatto incolto con arbusti ed alberi autoctoni, accessibile attraverso la p.lla 119 oppure dalla strada della Ricessa con la quale confina, salendo dalla scarpata. Sul terreno insiste un manufatto incongruo di cui non vi è evidenza urbanistica e catastale. A causa dello

stato di incuria del terreno, coperto da alberi ed arbusti che impediscono il passaggio, al momento del sopralluogo, non è stato possibile accedere nei pressi del manufatto per rilevarlo e verificarne la consistenza.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	4.040,00	x	100 %	=	4.040,00
Totale:	4.040,00				4.040,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I parametri dei terreni sono estrapolati dall'Osservatorio Immobiliare in riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Arezzo, Regione Agraria n.1 "Casentino"- Comune di Stia Arezzo, nell'anno 2022. I valori catastali sono determinati attraverso la ricapitalizzazione dei redditi e rivalutazione Rendita catastale.

Comune Stia sez. B foglio 60 p.lla 23 Qualità Seminativo arborato Classe 5 Consistenza 4.040

mq R.D. € 0,83 R.A. € 0,83

Valore di mercato in base all'OMI regione 1 - Casentino - Stia € 0,60/mq: **mq 4040 x 0.60 = € 2424,00**

Valore calcolato attraverso rivalutazione della rendita catastale: Coefficiente rivalutazione *1,05*1,2: **112.50 x € 0.83 = € 93,38**

NB: Data la notevole differenza tra valore di mercato e quello catastale si prende in riferimento solo quello di Mercato incrementato per un fattore ambientale o di ubicazione in quanto limitrofo alla stessa unità abitativa, pertanto si incrementa il valore del 200%: **2424,00 euro x 200% = 4.848,00 euro**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.848,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.848,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.848,00**

BENI IN STIA VIA DELLA RICESSA 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a STIA VIA DELLA RICESSA 6, della superficie commerciale di **990,00** mq per la quota di:

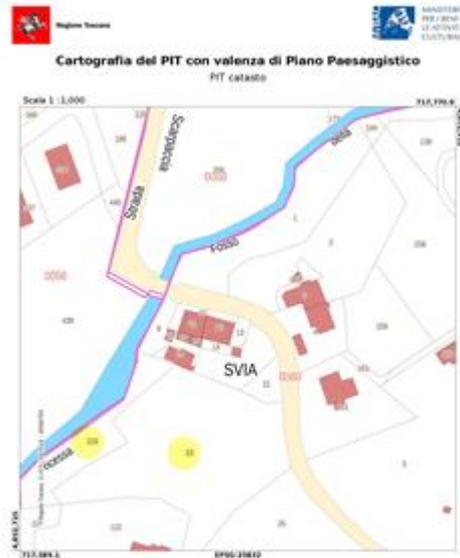
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno di qualità bosco misto di classe di livello medio bassa (classe3)

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 119 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO MISTO 3, superficie 990, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA via della Ricessa

Coerenze: Ad ovest con il torrente Ricessa e quindi con il foglio 56 sez. B comune di Stia. Ad est con la particella 23, stessa proprietà. A nord con la particella 19 stessa proprietà e con la particella 9 di altra proprietà. A sud con la particella 22 di altra proprietà.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Pratovecchio Stia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DELLE FORESTE CASENTINESI, CENTRI STORICI, AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO E STORICO.



Centro storico di Stia



Stia, l'ex lanificio, oggi museo della lana



Castello di Porciano dei Conti Guidi



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 KM
ferrovia distante 1 KM

al di sotto della media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno con qualità bosco misto di superficie 990 mq, accessibile da cancelletto posto sul retro dell'immobile e delimitato da rete a maglia sciolta. Il "bosco misto" è di fatto un terreno scosceso che arriva fino al fosso e si estende per circa 90m lungo il corso del fosso Ricessa. Una parte del terreno è stato oggetto di una frana e il Comune ha provveduto a realizzare un'opera per il contenimento dello scivolamento verso il torrente. la particella con il foglio 56 della sez. B comune di Stia.





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	990,00	x	100 %	=	990,00
Totale:	990,00				990,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I parametri dei terreni sono estrapolati dall'Osservatorio Immobiliare in riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Arezzo, Regione Agraria n.1 "Casentino"- Comune di Stia Arezzo, nell'anno 2022. I valori catastali sono determinati attraverso la ricapitalizzazione dei redditi e rivalutazione Rendita catastale.

Comune Stia sez. B foglio 60 p.la 119 Qualità Bosco misto Classe 3 Consistenza 4.040 mq R.D.
€ 0,36 R.A. € 0,20

Valore di mercato in base all'OMI regione 1 - Casentino - Stia € 0,40/mq: **mq 990 x 0.40 = € 396,00**

Valore calcolato attraverso rivalutazione della rendita catastale: Coefficiente rivalutazione
*1,05*1,2: **112.50 x € 0.36 = € 40,50**

NB: Data la notevole differenza tra valore di mercato e quello catastale si prende in riferimento solo quello di Mercato incrementato per un fattore ambientale o di ubicazione in quanto limitrofo alla stessa unità abitativa, pertanto si incrementa il valore del 200%: 396,00 euro x 200% = **792,00 euro**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **792,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 792,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 792,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore del bene sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza delle singole unità, con valori unitari determinati sia in base a dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino Immobiliare sia in base allo stato di conservazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Stia, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Ag. En -Ufficio prov. di AR Valori Agricoli Medi della provincia. - Provincia di Arezzo QUADRO DI INSIEME VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE REGIONI AGRARIE PR DI AR L.10 del 28.01.77 art.14 Anno di applicazione. 2024

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	104,68	0,00	95.101,78	95.101,78
B	terreno agricolo	4.040,00	0,00	4.848,00	4.848,00

C	terreno agricolo	990,00	0,00	792,00	792,00
				100.741,78 €	100.741,78 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.641,78**

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 12.996,27**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 700,00**

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: **€. 72.945,51**

data 24/08/2025

il tecnico incaricato
SILVIA LANDI