



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 100/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Andrea Turturro

CUSTODE:

I.V.G. Sede di Monteriggioni, Frazione San Martino Via del Pozzo 1

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALENET

TECNICO INCARICATO:

**Miria Bianchi**

CF:BNCMRI75D70A390W

con studio in AREZZO (AR) loc chiassa superiore 141, arezzo

telefono: 3395462176

email: m.bianchi233@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CAVRIGLIA VIA DEL MOLINO 19, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto della presente perizia, tratta un appartamento facente parte di un più ampio fabbricato abitativo costruito antecedentemente il 1967, posto nel centro storico di Cavriglia, lungo la strada comunale Via Del Molino al civico 19 e l'argine del torrente che attraversa la cittadina.

All'appartamento, posto al piano primo, si accede da rampa di scale a comune con altre u.i., è composto da cucina, pranzo, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno-ingresso, piccolo wc e sottoscala. l'altezza dei locali varia da locale a locale e va da ml 2,60 a ml 2,85. Le finiture sono di media qualità e gli impianti sottotraccia sono conformi all'epoca di realizzazione (si presume che durante l'esecuzione dei lavori interni nel 1993 siano in parte stati rinnovati o integrati), all'interno del locale cucina si trova la caldaia (autonoma) per l'impianto di riscaldamento termosanitario.

Nel complesso l'appartamento, risulta in buone condizioni anche se necessita di ordinaria manutenzione mentre il fabbricato di cui fa parte anche se non presenta particolari problemi strutturali, appare in mediocre stato manutentivo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di varia da 2,80 e 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 68 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MOLINO, 19, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto compravendita Notaio Idol rep. 31435 del 30/05/2008

Coerenze: vano scala a comune, altra u.i. strada comunale Via del Molino

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1993.

**A.1** cantina, composto da due locali più piccolo resede, identificato con il numero 1.  
Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 199 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 24 mq, rendita 140,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MOLINO19, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Notaio Idol rep. 31.435

Coerenze: la particella è graffata con la particella 73 sub 3

il magazzino o cantina come indicato in planimetria sorge su resede ad uso esclusivo

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>90,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>25,50 m<sup>2</sup></b> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 82.239,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 80.000,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:   | <b>03/09/2025</b>          |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 19/10/2022, con scadenza il 30/10/2026, registrato il 25/10/2022 a DPAR UT MONTEVARCHI ai nn. 1700 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6.000,00.

Il canone mensile pattuito fra le parti è pari ad euro 500,00, tale importo è superiore ad un terzo del giusto canone di locazione calcolato richiesto.

La sottoscritta ha calcolato il giusto prezzo di locazione, sulla base dei valori medi di locazione riportati dalle tabelle OMI, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2024, per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, e tale risulta essere la media ponderata tra il minimo 2,90 Euro/mq e il massimo 4,00 Euro/mq di superficie lorda

Calcolo giusto canone di locazione: 90,00 mq x 3,45 euro/mq = 310,50 euro

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non risultano vincoli, oneri, diritti demaniali, assegnazione.

Il fabbricato non sorge su aree PEPP o di altra natura o convenzione.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Conservatoria di Arezzo, risultano nel ventennio le seguenti formalità :

- ISCRIZIONE del 06/06/2008 - Registro Particolare 2051 Registro Generale 11258

Pubblico ufficiale NOTAIO IDOLO EUGENIO Repertorio 31436/10137 del 30/05/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 21/06/2019 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 9520

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1343/719 del 20/06/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- ISCRIZIONE del 09/08/2023 - Registro Particolare 1636 Registro Generale 14519 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1914/723 del 08/08/2023

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- TRASCRIZIONE del 10/06/2024 - Registro Particolare 7944 Registro Generale 10126

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI FIRENZE Repertorio 5371/2024 del 15/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **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 30/05/2008 a firma di NOTAIO IDOLO ai nn. 31436 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 180.000.

Importo capitale: 120.000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a APPARTAMENTO E CANTINA.

Si precisa che al momento della stipula l'appartamento e la cantina erano un unica u.i. identificata al C.F. del Comune di Cavriglia al foglio 47 p.lla 68 sub 17 gaffata con p.lla 73 sub 2 e p.lla199 sub 2

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

##### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

ipoteca addebito esecutivo, stipulata il 20/06/2019 a firma di AG ENTRATE ai nn. 1343/719 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da avviso di addebito emesso da agenzia entrate.

La formalità è riferita solamente a APPARTAMENTO E CANTINA.

Si precisa che al momento dell'apertura l'appartamento e la cantina erano un unica u.i. identificata al C.F. del Comune di Cavriglia al foglio 47 p.lla 68 sub 17 gaffata con p.lla 73 sub 2 e p.lla199 sub

ipoteca alla riscossione, stipulata il 08/08/2023 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 1914/723 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da avviso di accertamento.

La formalità è riferita solamente a APPARTAMENTO E CANTINA

TRASCRIZIONE , stipulata il 15/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI FIRENZE ai nn. 5371/2024 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a APPARTAMENTO E CANTINA

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**  
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevate

---

|   |                     |
|---|---------------------|
| Millesimi condominiali:   | <b>non rilevati</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:   |                     |
| Dalle ricerche effettuate, non risulta costituito un condominio pertanto non è possibile verificare se ci sono spese condominiali ordinarie e straordinarie pendenti. |                     |
| Si presume che essendoci parti a comune con altre u.i. (vano scala, ingresso ecc., tetto) ci sia una ripartizione delle spese comuni in base ad accordi privati.      |                     |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle ricerche effettuate il signor Crini Renato è deceduto in data 17/08/1991 ed in data 2/03/1992 è stata presentata riunione usufrutto numero 2620.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 30/05/2008), con atto stipulato il 30/05/2008 a firma di NOTAIO IDOLO ai nn. 31.435 di repertorio. Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO, CANTINA, RESEDE ESCLUSIVO OLTRE A QUOTE INDIVISE DI PARTI COMUNI

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 PROPRIETA' (dal 30/05/2008), con atto stipulato il 30/05/2008 a firma di NOTAIO IDOLO ai nn. 31.435 di repertorio. Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO, CANTINA, RESEDE E QUOTE PROPRIETA' INDIVISA PARTI COMUNI

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 NUDA PROPRIETA' (dal 12/09/1984 fino al 30/05/2008), con atto stipulato il 12/09/1984 a firma di NOTAIO BALZANO, registrato il 01/10/1984 a MONTEVARCHI ai nn. 2905 VOL 168.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO, CANTINA, RESEDE E PARTI COMUNI

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 USUFRUTTO, in forza di ATTO NOTAIO BALZANO (dal 12/09/1984 fino al 17/08/1991)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 USUFRUTTO, in forza di ATTO NOTAIO BALZANO (dal 12/09/1984 fino al 30/05/2008)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato composto da più unità abitative, costruito antecedentemente il 1 settembre 1967. Negli anni seguenti per la porzione in oggetto non sono stati eseguiti interventi che necessitavano di concessioni o autorizzazioni. Nel 1993 sono state eseguite opere interne per le quali è stata presentata comunicazione n. 284 in data 20/10/1993.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**ART.26 N. 284 del 20/10/1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE INTERNE, presentata il 20/10/1993 con il n. 284 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a OPERE INTERNE REALIZZATE ALL'INTERNO DELL'APPARTAMENTO

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adozione consiliare n. 39 del 29/10/2013, l'immobile ricade in zona sottozone B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Dalle ricerche effettuate lì fabbricato insiste in zona di PRG indicata come sottozona "B1" ovvero prevalentemente costituite da nuclei o aggregati di antica formazione, parzialmente modificati nella loro struttura edilizia attraverso interventi succedutisi spontaneamente in epoche diverse.

Gli interventi eseguibili in tali zone sono normati dall'art. 11 delle NTA del regolamento urbanistico vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Durante il sopralluogo effettuato ho riscontrato delle piccole difformità nel locale accessorio cantina. Tali difformità sono sanabili con CILA Tardiva.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: opere apertura e chiusura di porte sul locale cantina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA TARDIVA

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €.1.000,00
- spese tecniche: €.2.000,00
- 

Questa situazione è riferita solamente a locale accessorio cantina

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme..**

GLI IMPIANTI SONO CONFORMI ALL'EPOCA DI REALIZZAZIONE

BENI IN CAVRIGLIA VIA DEL MOLINO 19, QUARTIERE CENTRO STORICO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAVRIGLIA VIA DEL MOLINO 19, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto della presente perizia, tratta un appartamento facente parte di un più ampio fabbricato abitativo costruito antecedentemente il 1967, posto nel centro storico di Cavriglia, lungo la strada comunale Via Del Molino al civico 19 e l'argine del torrente che attraversa la cittadina.

All'appartamento, posto al piano primo, si accede da rampa di scale a comune con altre u.i., è composto da cucina, pranzo, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno-ingresso, piccolo wc e sottoscala. l'altezza dei locali varia da locale a locale e va da ml 2,60 a ml 2,85. Le finiture sono di media qualità e gli impianti sottotraccia sono conformi all'epoca di realizzazione (si presume che durante l'esecuzione dei lavori interni nel 1993 siano in parte stati rinnovati o integrati), all'interno del locale cucina si trova la caldaia (autonoma) per l'impianto di riscaldamento termosanitario.

Nel complesso l'appartamento, risulta in buone condizioni anche se necessita di ordinaria manutenzione mentre il fabbricato di cui fa parte anche se non presenta particolari problemi strutturali, appare in mediocre stato manutentivo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di varia da 2,80 e 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 68 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MOLINO, 19, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto compravendita Notaio Idol rep. 31435 del 30/05/2008

Coerenze: vano scala a comune, altra u.i. strada comunale Via del Molino

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1993.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Firenze circa 60 Km, Arezzo 40 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |             |                     |
|-------------------------|-------------|---------------------|
| esposizione:            | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:           | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano:       | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione:  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:             | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi:    | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CLASSE ENERGETICA:



[208.06 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

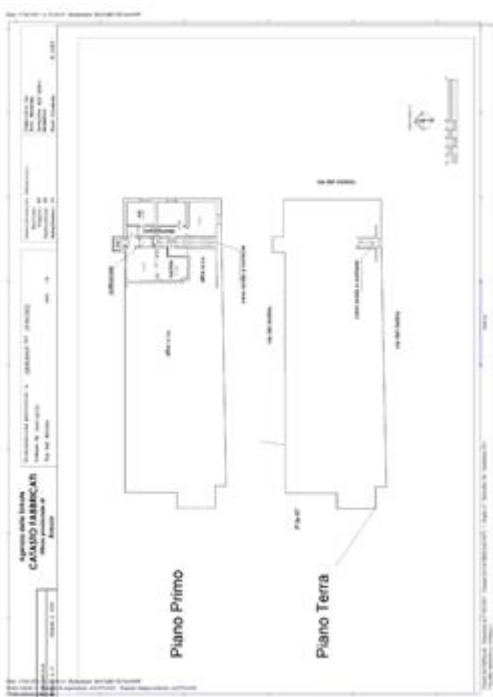
Certificazione APE N. 0000539719 registrata in data 25/10/2022

## 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   | POSTO        | A      |              |
| PIANO PRIMO    | 90,00        | x      | 100 %        |
| <b>Totale:</b> | <b>90,00</b> |        | <b>90,00</b> |



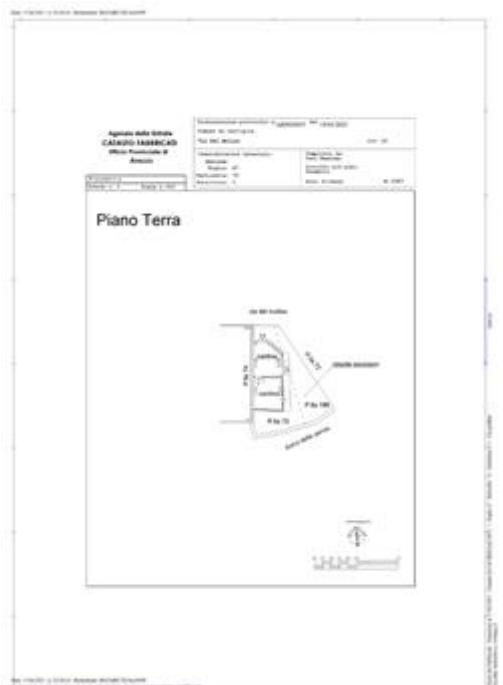
#### ACCESSORI:

**cantina**, composto da due locali più piccolo resede, identificato con il numero 1.  
Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 199 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 24 mq, rendita 140,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MOLINO19, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Notaio Idolo rep. 31.435  
Coerenze: la particella è graffata con la particella 73 sub 3

il magazzino o cantina come indicato in planimetria sorge su resede ad uso esclusivo

| descrizione                              | consistenza   |   | indice |   | commerciale  |
|--|---------------|---|--------|---|--------------|
| CANTINA POSTA A PIANO<br>TERRA SU RESEDE | 35,00         | x | 50 %   | = | 17,50        |
| RESEDE ESCLUSIVO IN PARTE<br>RECINTATO   | 80,00         | x | 10 %   | = | 8,00         |
| <b>Totale:</b>                           | <b>115,00</b> |   |        |   | <b>25,50</b> |





## 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: 20/03/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 315/2012

Descrizione: Piena proprietà su - porzione fabbricato abitativo, sviluppata su tre piani (seminterrato, terreno e sottotetto), avente una superficie commerciale di circa mq. 167 e una superficie netta di circa mq. 134, così composta:= al piano terreno, da tre vani, cucina, ingresso, disimpegno, ripostiglio, due bagni, terrazza, porzione di altro vano e piccola loggia,= al piano seminterrato, da quattro cantine e porzione di altro locale adibito a cantina,= al piano sottotetto, da soffitta; - fabbricato terra-tetto adibito a deposito, pressoché al grezzo, sviluppato su tre piani (terreno-primo-seminterrato), avente una superficie commerciale di circa mq. 185 e una superficie netta di circa mq. 152, così composta:= al piano terreno, da quattro locali deposito, uno dei quali molto piccolo,= al piano primo, da fienile e granaio,= al piano seminterrato, da cantina, oltre ad un manufatto precario, avente struttura in legno, realizzato abusivamente; - deposito-fienile al piano terreno, formato da un unico ambiente aperto su due lati e parzialmente chiuso sugli altri due da parete contro-terra, avente una superficie commerciale di circa mq. 28 e una superficie netta di circa mq. 26; - manufatto realizzato in contrasto con quanto autorizzato, consistente in un deposito-porciaia, avente una superficie utile di mq. 30, composto, al piano terreno, da quattro ambienti e al piano seminterrato, da piccolo vano, oltre atettoia in legno, anch'essa abusiva, non rappresentata in mappa e in planimetria catastale, avente una copertura contenente amianto; - area urbana adibita a concimaia, avente una superficie commerciale di circa mq. 29 e una superficie netta di circa mq. 26, in aderenza alla quale sono presenti una conigliera e una piccola capanna, realizzati abusivamente; - manufatto realizzato in contrasto con quanto

autorizzato, consistente in un deposito, avente una superficie netta pari a circa mq. 55, composto, al piano terreno da tre locali, di cui uno con forno, al piano primo seminterrato, da altri tre locali e al piano secondo seminterrato, da ulteriori tre locali; - deposito al piano terreno formato da un unico ambiente, avente una superficie commerciale di circa mq. 60 e una superficie netta di circa mq. 58, corredata da piccolo resede esclusivo di circa mq. 5; - terreni ubicati in località Macie e Cafaggiolo, della superficie catastale di mq. 30.443, in area collinare, non aventi natura edificatoria, in parte sistemati a uliveto, in parte a vigneto, in parte a seminativo, in parte a castagneto e in parte a bosco, 3

Indirizzo: Localita' Località Cafaggiolo - Le Macie 105 Cavriglia, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 144.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 59.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 89.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/11/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 315/2012

Descrizione: Piena proprietà su - porzione di fabbricato adibita a deposito al piano terreno, con accesso dal numero civico 219, composta da otto locali, di cui due adibiti a stalla, avente una superficie commerciale di circa mq. 155 e una superficie netta di circa mq. 112; - porzione di fabbricato adibita ad abitazione, con accesso dal numero civico 220, avente una superficie commerciale di circa mq. 168 e una superficie netta di circa mq. 133, composta, al piano terreno, da ingresso-scala esclusiva e al piano primo, da otto locali, oltre a un locale ingresso/disimpegno; - manufatto, il cui piano è stato realizzato in difetto di autorizzazione, consistente in un deposito, avente una superficie netta pari a circa mq. 11, composto, al piano terreno da un unico locale e al piano primo seminterrato, da due piccoli locali, oltre ad una tettoia e una cisterna realizzate in aderenza (non rappresentate in mappa e in planimetria catastale) abusive; - terreni ubicati in località Macie, della superficie catastale di mq. 12.014, in area collinare, non aventi natura edificatoria, in parte sistemati a uliveto, in parte a vigneto e in parte a seminativo., 5

Indirizzo: Localita' Le Macie, 219-220 Cavriglia, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.125,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 91.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 89.00 m

Numero Tentativi: 7

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/03/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 138/2019

Descrizione: Appartamento al piano rialzato con cantina e posto macchina, 1

Indirizzo: Cavriglia (AR) VIA G. DI VITTORIO N. 8 - Toscana Cavriglia, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ct: 85.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 85.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/12/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 69/2018

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su Appartamento di civile abitazione posto al piano terra di villetta plurifamiliare composto da loggia di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, spogliatoio, bagno, terrazza, oltre a cantina con disimpegno, ripostiglio e w.c. doccia, a piano interrato e da due resedi esclusivi, dei quali uno frontale e l'altro tergale aventi superficie complessiva inferiore a 5.000 mq., garage, a piano interrato, al quale si accede sia dalla cantina sopra descritta che dalla rampa condominiale di accesso., 1

Indirizzo: Via Carlo Alberto Dalla Chiesa , 1 Cavriglia, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ct: 155.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 155.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 244.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 7/2021

Descrizione: Diritto di piena proprietà su "porzione immobiliare di civile abitazione e più precisamente appartamento composto da ingresso, pranzo, cucina, camera, servizio igienico, guardaroba, ripostiglio e terrazzo al piano terra; box auto al piano terra. Il tutto integrato dai diritti di comproprietà sulle parti comuni., 1

Indirizzo: Via Pietro Gori, 10 Cavriglia, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ct: 58.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 58.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 288.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/03/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 250/2019

Descrizione: Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo. All'abitazione si accede direttamente dalla viabilità pubblica, tramite resede condominiale e scala esterna in proprietà esclusiva ed è composta da ingresso, cucina, due camere, soggiorno, bagno e terrazzofrontale, su cui è stato costruito abusivamente un ripostiglio, chiuso con alluminio anodizzato e vetro, oltre ad un locale adibito e ripostiglio al piano terreno, posto fuori dalla sagoma del fabbricato., 1

Indirizzo: Cavriglia (AR) VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N. 6 - Toscana Cavriglia, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 58.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 58.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 111.00 m

Numero Tentativi: 1

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate (30/12/2024)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: abitazioni di tipo economico stato conservativo normale

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La vendita dei beni pignorati riguarda l'intera quota di proprietà dell'immobile, comprensivo degli accessori e delle quote di proprietà indivisa sui beni comuni, alla luce dei dati metrici rilevati, dei valori Omi e delle vendite coattive precedenti, ritengo opportuno utilizzare il criterio di stima comparativa monoparametrica basata sui valori medi di mercato.

Il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Considerando lo stato di conservazione, dell'immobile e del fabbricato, le finiture, gli impianti la localizzazione gli accessori ad uso esclusivo, ritengo congruo considerare il prezzo medio a metro quadrato di superficie commerciale pari ad euro 820,00, per la piena proprietà non gravata da diritti oneri o vincoli

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 90,00 | x | 820,00 | = | <b>73.800,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 25,50 | x | 820,00 | = | <b>20.910,00</b> |
|                               |       |   |        |   | <b>94.710,00</b> |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 94.710,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 94.710,00</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del lotto in esame è stata eseguita con metodo comparativo, il valore del prezzo a mq di superficie lorda commerciale è stato ponderato dalla sottoscritta sulla base sia delle vendite eseguite per immobili simili, sia della pubblicità immobiliare rilevata, sia sulla base dei dati OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre del 2024.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Cavriglia, agenzie: Cavriglia, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Immobiliare.it, Borsino immobiliare

### 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 | 90,00       | 25,50           | 94.710,00          | 94.710,00          |
|    |              |             |                 | <b>94.710,00 €</b> | <b>94.710,00 €</b> |

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione   | importo           |
|---|-------------------|
| abbattimento forfettario circa 10% per vendita coattiva | -10%              |
|   | <b>-9.471,00</b>  |
|   | <b>9.471,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.239,00**

### 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: **€. 1.200,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 1.039,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**

data 03/09/2025

il tecnico incaricato  
Miria Bianchi