



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 127/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Federico Pani

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Gino Gonnelli**

CF:GNNGNI68H16A851G

con studio in BIBBIENA (AR) via Giuseppe Bocci n.4

telefono: 0575561430

email: ingegon@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a LORO CIUFFENNA PIAZZA DUCA D'AOSTA 11, frazione SAN GIUSTINO VALDARNO, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano terzo di fabbricato plurifamiliare di antica costruzione posto nel centro storico della frazione San Giustino Valdarno in piazza Duca D'Aosta,11

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2.45 / 2.70 / 3.45 m. Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 48 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA DUCA D'AOSTA 11, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: PARTI CONDOMINIALI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2002.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>52,00 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>€. 36.764,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/09/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dai soggetti eseguiti e dai figli. (vedi certificato di residenza e stato di famiglia)

### 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 22/07/2005 a firma di NOTAIO TAITI MASSIMO ai nn. 124465 di repertorio, registrata il 26/07/2005 a AREZZO ai nn. 14342/2962, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 160.000.

Importo capitale: 80.000.

Durata ipoteca: 30

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/06/2025 a firma di SE.B.I. S.R.L. PER CONTO DI CRIF ai nn. 10063/1414 di repertorio, iscritta il 10/06/2025 a AREZZO ai nn. 10063/1414, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/06/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2220 di repertorio, trascritta il 25/07/2024 a AREZZO ai nn. 13186/10240, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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**

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non risulta costituito in condominio.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

VEDI ATTO NOTAIO TAITI MASSIMO IN LORO CIUFFENNA (AR) del 04/05/2005 REP. 124087/12641 TRASCritto AD AREZZO IL 09/05/2005 AI NN. 8463/5510 (ALLEGATO)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è di antica costruzione realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967, successivamente sono stati eseguiti lavori per i quali si riportano i titoli edilizi.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **3980**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 05/04/2002 con il n. 3980 di protocollo

COMUNICAZIONE EX ART.26 LEGGE 47/'85 N. **1175**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE INTERNE, presentata il 09/02/1988 con il n. 1175 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **2794**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' ALLA DIA DEL 2002, presentata il 04/04/2005 con il n. 3562 di protocollo, rilasciata il 22/04/2005 con il n. 2794 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN LORO CIUFFENNA PIAZZA DUCA D'AOSTA 11, FRAZIONE SAN GIUSTINO  
VALDARNO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LORO CIUFFENNA PIAZZA DUCA D'AOSTA 11, frazione SAN GIUSTINO

VALDARNO, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano terzo di fabbricato plurifamiliare di antica costruzione posto nel centro storico della frazione San Giustino Valdarno in piazza Duca D'Aosta,11

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2.45 / 2.70 / 3.45 m. Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 48 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA DUCA D'AOSTA 11, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: PARTI CONDOMINIALI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2002.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

mediocre ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

scarso ★★☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a piano terzo con ingresso da androne e vano scala condominiali, composto da ingresso - soggiorno con angolo cottura, disimpegno, wc, ripostiglio, ulteriore disimpegno e due camere. L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione; la pavimentazione è in piastrelle di monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono a vista con pianelle di cotto e orditura portante principale e secondaria in legno. Il bagno è completo di rivestimento delle pareti in ceramica ed è dotato di sanitari e doccia. L'immobile è dotato di impianto elettrico, in parte sottotraccia ed in parte a vista, impianto citofonico e impianto TV. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio ed è alimentato da caldaia murale a metano posta nel soggiorno. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia. Gli infissi sono in legno con vetri doppi e persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino di ingresso in legno massello.

Si precisa che la manutenzione dell'androne e del vano scala è in condizioni pessime, così come gli impianti condominiali.





CLASSE ENERGETICA:



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

Certificazione APE N. 0000074946 registrata in data 13/09/2019

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
superficie esterna lorda	52,00	x	100 %	=	52,00
<b>Totale:</b>	<b>52,00</b>				<b>52,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di unità immobiliare di livello basso posta in più ampio fabbricato residenziale in centro storico di San Giustino Valdarno. Il luogo è dotato di tutti i servizi sia commerciali che pubblici. Le finiture interne dell'immobile si presentano nel complesso in mediocre stato di manutenzione; le finiture esterne del fabbricato condominiale risultano in scarso grado di manutenzione. Tenendo conto di quanto detto sopra si procede alla stima del più probabile valore di mercato.

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO:

#### Analisi dei comparabili:

Appartamento in vendita a San Giustino Valdarno agenzia Immobiliare Puma rif. 1561380: prezzo a mq. € 890,00

Appartamento in vendita a San Giustino Valdarno agenzia Righi Immobiliare rif. 2870: prezzo a mq. € 550,00

Appartamento in vendita a San Giustino Valdarno annuncio privato cod.Idealista.it : 32549592: prezzo a mq. € 917,00

Prezzo medio a mq = € 785,00

Abbattimento percentuale pari al 10 % del valore medio in quanto il rilevamento è stato eseguito sui prezzi di vetrina delle proposte immobiliari:

$785,00 \text{ €/mq.} - 10\% = 707,10 \text{ €/mq.}$

Tale valutazione tiene conto dello stato di fatto degli immobili allo stato attuale e del costo stimato per le manutenzioni da effettuare. Nella stima sono inoltre comprese tutte le utilità e pertinenze a comune e/o indivise.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $52,00 \quad \times \quad 707,00 \quad = \quad \mathbf{36.764,00}$

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** **€. 36.764,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** **€. 36.764,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	52,00	0,00	36.764,00	36.764,00
				<b>36.764,00 €</b>	<b>36.764,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.764,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.514,60**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 500,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -250,60**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.000,00**

data 10/09/2025

il tecnico incaricato  
Gino Gonnelli