TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Turturro Andrea

CUSTODE:

I.V.G. di Arezzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/08/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Marco Geppetti

CF:GPPMRC67L30A390Y
con studio in AREZZO (AR) Via Guido Monaco n°72
telefono: 0575370930
email: marco.geppetti8@gmail.com
PEC: marco.geppetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CAPOLONA Via Masaccio 64 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione immobiliare costituita da appartamento e garage compresi in un fabbricato di tipo condominiale a cui si accede tramite resede condominiale parzialmente recintato.

Il fabbricato, ubicato in prossimità dello svincolo stradale che dalla regionale n.142 per chi proviene da Arezzo conduce all'abitato di Capolona, è stato edificato negli anni 1995/1997, è costituito da un piano seminterrato e tre piani fuori terra, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, solai in c.a. e laterizio, copertura a falde inclinate con manto in laterizio, divisori interni in laterizio, tamponature esterne in laterizio intonacato e tinteggiato con coloritura di tonalità tenue.

La porzione immobiliare, così come il fabbricato ove è compresa, presenta un buono stato di conservazione e manutenzione.

A supporto di quanto descritto allego documentazione fotografica *(Allegato 8)* e planimetria rappresentante lo stato dei luoghi *(Allegato 7).*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 159 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Masaccio SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confini: *** DATO OSCURATO *** , Scala condominiale, Resede condominiale, salvo se altri
- *** DATO OSCURATO *** risulta proprietario della porzione immobiliare, oggetto del presente procedimento esecutivo, in forza dell'atto di compravendita Notaio Giovan Battista Cirianni del 24/12/1996 repertorio 125171 raccolta 29661 registrato ad Arezzo il 10/01/1997 al n°184 vol. 2 serie 1V e trascritto ad Arezzo il 13/01/1997 R.G. 530 R.P. 429 - era compreso nella vendita "*porzione del fabbricato posto in Comune di Capolona … nonché dalla comproprietà sul resede e sulla corsia di accesso ai garages a comune … rappresentato, il tutto, catastalmente, al foglio 18, particella 159, subalterno 14 (appartamento) …con utilità*

comuni a più unità immobiliari subalterni 1 e 21 … subalterno 7 (autorimessa) . con utilità comuni a più unità immobiliari subalterno 1". I Beni comuni non censibili suddetti - identificati nell'elaborato planimetrico catastale dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo già dal 18/11/1996 Prot. C00219 *(Allegato 3)*, nel Comune di Capolona foglio 18 particella 159 subalterno 1 (percorsi pedonali - carrabili), subalterno 21 (vano scala) - **non risultano compresi nel verbale di pignoramento oggetto della presente procedura**, Nota di trascrizione del 11/03/2025 R.G. 3887 R.P. 2862.

Vedi "Verifica completezza della documentazione ex. art. 567" depositata in pct in data 13/07/2025. (Allegato 1)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

B

box singolo a CAPOLONA Via Masaccio 64 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione immobiliare costituita da appartamento e garage compresi in un fabbricato di tipo condominiale a cui si accede tramite resede condominiale parzialmente recintato.

Il fabbricato, ubicato in prossimità dello svincolo stradale che dalla regionale n.142 per chi proviene da Arezzo conduce all'abitato di Capolona, è stato edificato negli anni 1995/1997, è costituito da un piano seminterrato e tre piani fuori terra, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, solai in c.a. e laterizio, copertura a falde inclinate con manto in laterizio, divisori interni in laterizio, tamponature esterne in laterizio intonacato e tinteggiato con coloritura di tonalità tenue.

La porzione immobiliare, così come il fabbricato ove è compresa, presenta un buono stato di conservazione e manutenzione.

A supporto di quanto descritto allego documentazione fotografica *(Allegato 8)* e planimetria rappresentante lo stato dei luoghi *(Allegato 7).*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2,20.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 159 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: Via Masaccio SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confini: *** DATO OSCURATO *** Scala condominiale, Resede condominiale, salvo se altri

- *** DATO OSCURATO *** risulta proprietario della porzione immobiliare, oggetto del presente procedimento esecutivo, in forza dell'atto di compravendita Notaio Giovan Battista Cirianni del 24/12/1996 repertorio 125171 raccolta 29661 registrato ad Arezzo il 10/01/1997 al n°184 vol. 2 serie 1V e trascritto ad Arezzo il 13/01/1997 R.G. 530 R.P. 429 - era compreso nella vendita "*porzione del fabbricato posto in Comune di Capolona … nonché dalla comproprietà sul resede e sulla corsia di accesso ai garages a comune … rappresentato, il tutto, catastalmente, al foglio 18, particella 159, subalterno 14 (appartamento) .. con utilità comuni a più unità immobiliari subalterni 1 e 21 … subalterno 7 (autorimessa) . con utilità comuni a più unità immobiliari subalterno 1*". I Beni comuni non censibili suddetti - identificati nell'elaborato planimetrico catastale dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo già dal 18/11/1996 Prot. C00219 *(Allegato 3)*, nel Comune di Capolona foglio 18 particella 159 subalterno 1 (percorsi pedonali - carrabili), subalterno 21 (vano scala) - **non risultano compresi nel verbale di pignoramento oggetto della presente procedura**, Nota di trascrizione del 11/03/2025 R.G. 3887 R.P. 2862.

Vedi "Verifica completezza della documentazione ex. art. 567" depositata in pct in data 13/07/2025. (Allegato 1)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**73,75 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.462,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 56.806,17**
Data di conclusione della relazione:	**21/08/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile oggetto del presente procedimento alla data della notificazione dell'atto di pignoramento del 07/02/2025 risulta occupato da proprietario-soggetto esecutato, il quale risulta residente in Capolona Via Masaccio n°64 dal 05/01/2007 al 25/06/2025, ovvero così come al momento del sopralluogo effettuato il 12/06/2025 e alla data del rilascio delle certificazioni anagrafiche da parte del Comune di Capolona *(Allegato 11)*. Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate del 03/06/2025 non risultano contratti di locazione, affitto o comodato in essere *(Allegato 10).*

Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficio di stato civile del Comune di Capolona il 25/06/2025, si rileva che in data 23/02/2008 si sono uniti in matrimonio nel Comune Capolona (AR) *** DATO OSCURATO *** nato a Subbiano (AR) il *** DATO OSCURATO *** e residente in *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** e residente in *** DATO OSCURATO *** . Nessuna annotazione accertata *(Allegato 11).*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*** DATO OSCURATO *** Di seguito si riportano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull' immobile oggetto di esecuzione:

Ipoteca giudiziale, nota di iscrizione del 05/07/2024 R.G. n°11933 R.P. n°1456, a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in Roma C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** nato a Subbiano (AR) il *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà - Decreto Ingiuntivo Tribunale Civile del 28/05/2024 Repertorio 6725 per € 120.000,00 di cui € 82.707,70 di capitale;

- *Ipoteca giudiziale,* nota di iscrizione del 12/07/2024 R.G. n°12328 R.P. n°1518, a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in Roma C.F. *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** nato a Subbiano (AR) il *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà - Decreto Ingiuntivo Tribunale Civile del 28/05/2024 Repertorio 6725 per € 320.000,00 di cui € 248.936,88 di capitale;

- *Verbale pignoramento immobili,* nota di trascrizione del 11/03/2025 R.G. n°3887 R.P. n°2862, a favore di *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** nato a Subbiano (AR) il *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà sull'immobile posto in Capolona (AR) Via Masaccio n°64 identificato al Catasto

Fabbricati comune di Capolona foglio 18 particella 159 subalterno 7 (autorimessa) e

subalterno 14 (appartamento) per la somma di € 87.710,28 oltre ad interessi e spese.

Dalle ispezioni telematiche effettuate in data 13/05/2025 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Allegato 6)* non risultano formalità pregiudizievoli successive alla data di trascrizione del pignoramento del 11/03/2025 così come anche indicato nella certificazione notarile redatta in data 17/03/2025 dal Dott. Federico COLLETTI Notaio in Maglie iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Lecce *(Allegato 2)* .

Esaminata la documentazione:

- non risultano trascrizioni relativi a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;

- non sussistono convenzioni relative a quanto previsto dalla legge 178/2020 art.1 commi 376, 377 e 378, l'immobile in cui si inseriscono le unita` immobiliari in oggetto non e` stato realizzato su area ricadente in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata;

- sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento; ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., in riferimento all'accettazione tacita dell'eredita` si rileva che il bene è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita in data 24/12/1996 escludendo pertanto la casistica di provenienza successoria;

- non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, escludendo gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico;

- non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, non sono presenti domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, e neanche altri pesi o limitazioni d'uso.

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 **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO

*** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 120.000,00.
Importo capitale: 82.707,70.
Per la piena proprietà sull'immobile posto in Capolona (AR) Via Masaccio n°64 identificato al Catasto Fabbricati comune di Capolona foglio 18 particella 159 subalterno 7 (autorimessa) e subalterno 14 (appartamento)

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 320.000,00.
Importo capitale: 248.936,88.
Per la piena proprietà sull'immobile posto in Capolona (AR) Via Masaccio n°64 identificato al Catasto Fabbricati comune di Capolona foglio 18 particella 159 subalterno 7 (autorimessa) e subalterno 14 (appartamento)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale Pignoramento del 07/02/2025 repertorio 285 , trascritto il 11/03/2025 a Arezzo ai nn. R.G. 3887 R.P. 2862, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .
Per il diritto di proprietà 1/1 sull'immobile posto in Capolona (AR) Via Masaccio n°64 identificato al Catasto Fabbricati comune di Capolona foglio 18 particella 159 subalterno 7 (autorimessa) e subalterno 14 (appartamento)

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:	**€. 530,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 536,96**
Millesimi condominiali:	**114,88 - proprietà generale**
Ulteriori avvertenze:	

La porzione immobiliare è compresa nel Condominio Via Masaccio 64 amministrato dal *** DATO OSCURATO *** con sede in Capolona (AR) *** DATO OSCURATO *** . L'amministratore in data 05/08/205, in risposta a quanto richiesto il 24/06/2025 *(Allegato 13)*:

*"rispondo alle sue richieste in relazione all'appartamento di proprietà *** DATO OSCURATO *** in fabbricato posto in Capolona, via Masaccio n.64.*

- Millesimi condominiali delle due unità immobiliari

Millesimi di proprietà generale 114,88

- esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale

- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

sono quantificabili in € 530,00 euro annui

- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è scaduto

non ci sono spese straordinarie deliberate

- eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alle richieste

risulta da saldare la quota dell'anno corrente 2025 quantificata in € 536,96.

le spese degli anni precedenti sono tutte saldate

- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

non esistono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'accesso all'immobile, ove è compresa la porzione oggetto della presente procedura esecutiva, sin dall'epoca di costruzione del fabbricato stesso, anno 1995/1998, avviene attraverso Via Masaccio percorrendo i tratti di strada attualmente identificati all'Agenzia delle Entrate di Arezzo del Comune di Capolona catasto terreni foglio 18 particelle 1130, 1129, 798 (parte) - viabilità che non risulta ceduta né in parte né per l'intero al Comune di Capolona, catastalmente risultano intestate a *** DATO OSCURATO *** ed altri, ovvero a colui che deteneva la proprietà dell'intera e originaria particella 159 del foglio 18 all'interno della quale dal 1974 al 1998 sono stati costruiti alcuni fabbricati di civile abitazione. *(Allegato 3)*

Licenza di costruzione n°877 rilasciata dal Comune di Capolona in data 25/07/1974 a *** DATO OSCURATO *** per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione a schiera identificato al catasto urbano foglio 18 particella 159 - contenente le seguenti norme speciali indicate nella seconda pagina del titolo autorizzativo *"Sistemazione a verde dell'area di terreno…….; Asfaltatura strada nel tratto compreso tra angolo casa Falsini fino al lotto di proprietà *** DATO OSCURATO *** ; Illuminazione (con lampioni ogni 20 metri) acquedotto e fognatura. (Il tutto a spese del richiedente Sig. *** DATO OSCURATO ***)"* seguito da successivo impegno per esecuzione dei lavori di urbanizzazione, allegato alla pratica edilizia n°877, presentato al Sindaco del Comune di Capolona in data 09/08/1977 - *" *** DATO OSCURATO *** titolare della Licenza di costruzione n°877 …… si impegna ad eseguire i lavori di urbanizzazione di cui alle norme speciali della licenza di costruzione rilasciata in data 25 luglio 1974 allorchè sarà effettuata l'urbanizzazione della zona campo sportivo in Capolona"* - la tavola di progetto allegata alla medesima licenza di costruzione, acquisita dal sottoscritto in copia presso l'ufficio edilizia del comune di Capolona, rappresenta l'attuale particella 1129 suddetta come *"strada privata"* mentre parte dell'attuale particella 1130 viene indicata come *"strada prevista P.R.G."*. I tecnici comunali, in mancanza di elementi oggettivi, non hanno fornito

ulteriore documentazione che precisi se la viabilità descritta sia stata ceduta in parte o per intero al Comune di Capolona. *(Allegato 5)*

Atto di compravendita Notaio Giovan Battista Cirianni del 24/12/1996 repertorio 125171 raccolta 29661 registrato ad Arezzo il 10/01/1997 al n°184 vol. 2 serie 1V e trascritto ad Arezzo il 13/01/1997 R.G. 530 R.P. 429 con il quale *** DATO OSCURATO *** (soggetto pignorato) acquista da *** DATO OSCURATO *** la porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva (il terreno su cui insiste il fabbricato ove essa è compresa è pervenuto alla società venditrice da *** DATO OSCURATO *** con atto Notaio Pantani del 28/07/1994 Rep. 43146) - atti che non riportano nessuna specifica o precisazione relativamente alla strada di accesso al fabbricato, se questa sia pubblica o privata, e non vengono indicate e/o trascritte a favore dell'acquirente servitù di passo o quant'altro relativamente alla "viabilità". *(Allegato 4)*

Vedi "Verifica completezza della documentazione ex. art. 567" depositata in pct in data 13/07/2025. (Allegato 1)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , con atto stipulato il 24/12/1996 a firma di Dottor Giovan Battista Cirianni Notaio in Arezzo Repertorio n.125.171 Raccolta n.29.661, registrato il 10/01/1997 ad Arezzo al n.184 vol.2 serie 1V e trascritto il 13/01/1997 ad Arezzo R.G. 530 R.P. 429.

La Società *** DATO OSCURATO *** vende a *** DATO OSCURATO *** porzione di fabbricato, allo stato grezzo internamente, sito in Capolona (AR) Via Masaccio SNC appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato integrato da locale garage al piano seminterrato - identificata al Catasto Fabbricati comune di Capolona foglio 18 particella 159 subalterno 7 (autorimessa) e subalterno 14 (appartamento).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Verbale di Assemblea di società a responsabilità limitata, con atto stipulato il 28.07.1994 a firma di Fabrizio Pantani notaio in Arezzo Repertorio n. 43146 Raccolta n.3589, registrato il 25.05.1994 ad Arezzo n. 2944 vol. 30, trascritto il 12.10.1994 ad Arezzo ai nn. R.G. 12624 R.P. 8864

Viene conferito nella Società *** DATO OSCURATO *** l'immobile posto nel Comune di Capolona Via Masaccio, terreno classificato come area edificabile di completamento, parzialmente destinato a strada pubblica, di mq 570 (cinquecentosettanta), immobile censito in catasto terreni del Comune di Capolona foglio 18 particella 159 Ha 00.05.70.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 1194 del 13.03.1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato plurifamiliare, presentata il 07.12.1994 Protocollo n. 9118 Pratica n. 1194, rilasciata il 13.03.1995 con il n. 1194 di Concessione edilizia, Verbale di commissione edilizia n. 333 del 24.01.1995.

Concessione edilizia **N. 1194 del 25.01.1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato plurifamiliare - Variante in corso d'opera, presentata il 22.11.1996 Protocollo n. 8908 Pratica n. 1194, rilasciata il 25.01.1997 con il n. 1194 di Concessione edilizia, Verbale di commissione edilizia n. 355 del 17.12.1997.

Concessione edilizia **N. 1194 del 05.05.1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per Variante

in corso d'opera (art. 15 L. 47/85), presentata il 18.03.1997 Protocollo n. 2004 Pratica n. 1194, rilasciata il 05.05.1997 con il n. 1194 di Concessione edilizia, Verbale di commissione edilizia n. 358 del 08.04.1997.

Certificato di abitabilità **N. 1194 del 10.09.1998**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , presentato il 29/07/1998 e 25.08.1998 con il n. 5342 e 5842 di protocollo, rilasciato il 10/09/1998 con il n. 1194 di Pratica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Approvato con D.C.C. n.37 del 30/07/2019. Aggiornato a seguito dell'approvazione della Variante n.1 con D.C.C. n. 12 del 23/03/2022, pubblicata sul BURT n.25 del 22/06/2022 e dell'approvazione della Variante n.2 con D.C.C. n. 13 del 23/03/2022, pubblicata sul BURT n.25 del 22/06/2022.

Nel Piano Operativo vigente del Comune di Capolona, la porzione immobiliare ricade in Ambito degli insediamenti a prevalente destinazione residenziale, zone "B" Territorio di recente costruzione sottozone "B2" delle Norme Tecniche di Attuazione, complessi e manufatti edilizi sostanzialmente omogenei e compiuti.

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al suddetto strumento urbanistico. *Allegato n°9*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

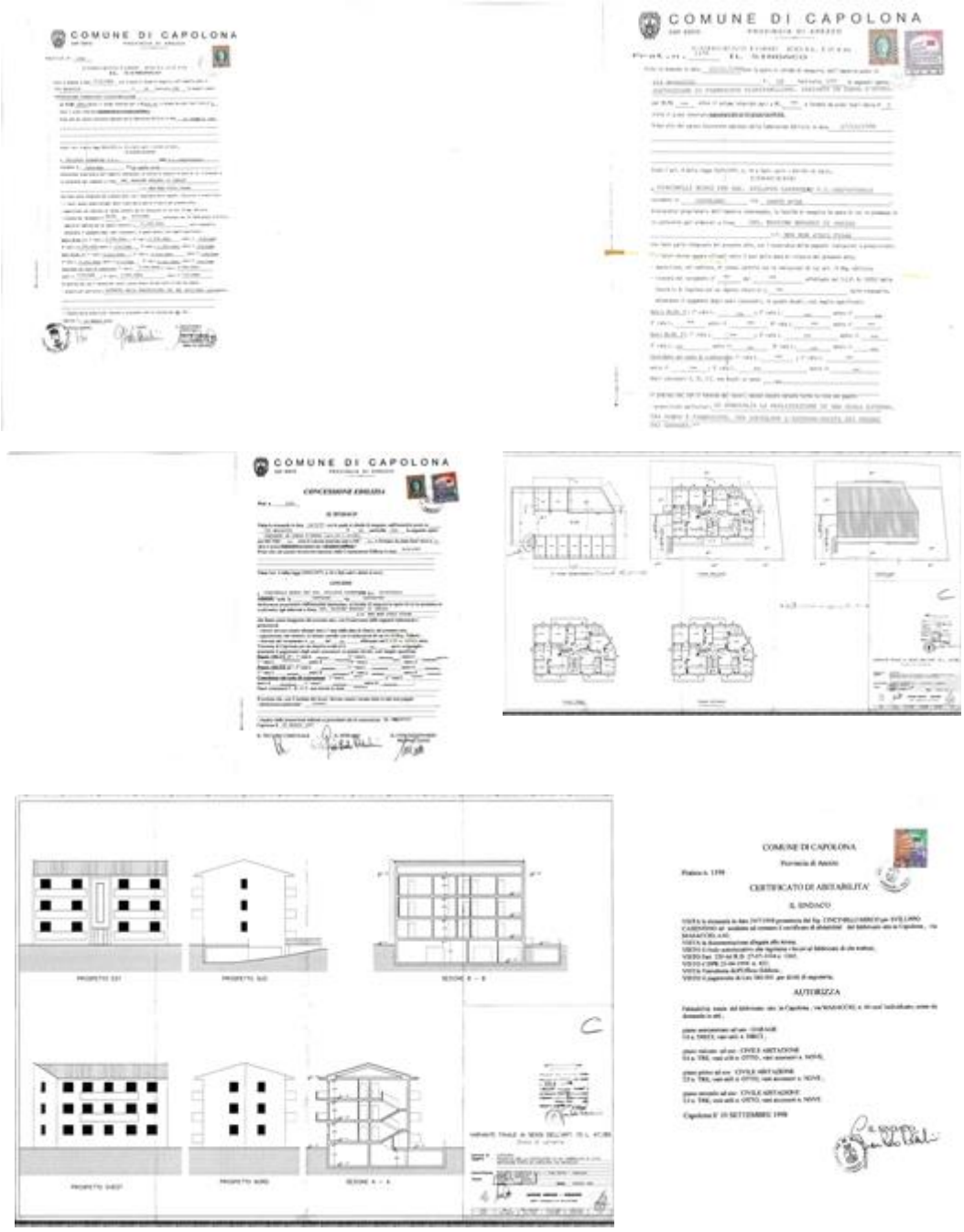
Dalla comparazione dei dati catastali contenuti nella documentazione allegata con i dati indicati nell'atto di pignoramento risulta che gli stessi corrispondono a quelli attuali. Sono state acquisite presso il Comune di Capolona e allegate alla presente le Concessioni Edilizie e il Certificato di abitabilità corredato delle dichiarazioni di conformità degli impianti *(Allegato 4)*, e la documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Arezzo *(Allegato 3)* oltre alla dichiarazione di conformità della nuova caldaia *(Allegato 14)*.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato alla porzione immobiliare, confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati ai titoli legittimanti, sono state riscontrate alcune incongruenze e lievi variazioni dimensionali riconducibili all'art.198 della Legge Regionale n°65/2014 in materia di tolleranze costruttive, oltre alla realizzazione nell'appartamento di un ripostiglio con pannellatura lignea reso accessibile tramite apertura di una porta su una parete divisoria delimitante il bagno. Dal colloquio avuto con il tecnico del Servizio Edilizia del Comune di

Capolona, vista la normativa vigente, la difformità riscontrata potrà essere sanata inoltrando all'Ufficio Edilizia CILA per intervento di edilizia libera già realizzato corredato della necessaria documentazione a firma di tecnico abilitato e del pagamento della sanzione di € 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria. Il costo totale della procedura sopra descritta, comprensiva delle prestazioni professionali, può essere preventivato in € 2.600,00 circa.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

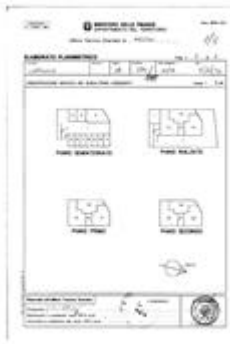


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

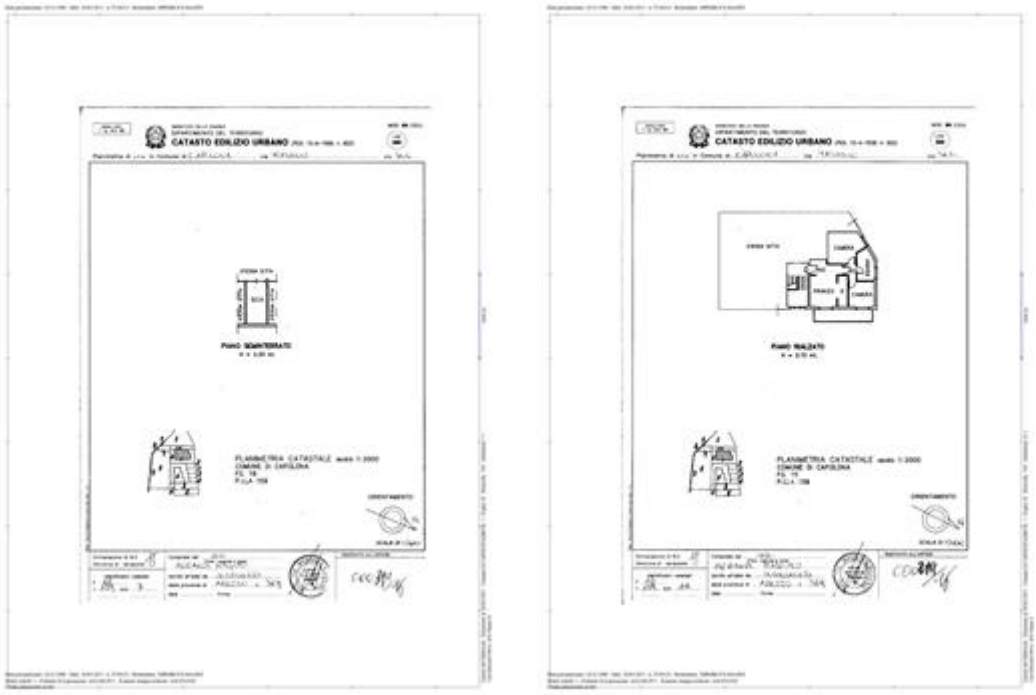
L'immobile risulta **conforme**..
L'identificazione catastale delle unità immobiliari corrisponde alle planimetrie depositate all'Agenzia delle Entrate e i dati catastali e le planimetrie stesse sono conformi allo stato di fatto, e in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e di dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa. L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.











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**..
Dichiarazione di conformità a regola d'arte della nuova caldaia a gas a condensazione rilasciata in data 23/11/2022 da *** DATO OSCURATO *** con sede in Castiglion Fiorentino (AR) p.iva *** DATO OSCURATO *** .



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

DICHIARA

DECLINA

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..
Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco di Capolona - pratica n°1194 del 10.09.1998.

Dichiarazione di conformità **dell'impianto elettrico** a regola d'arte (Legge n.46 del 5 marzo 1990) rilasciata in data 21/03/1997 da *** DATO OSCURATO *** con sede in Subbiano (AR) p.iva *** DATO OSCURATO *** .

Gli impianti presenti mostrano caratteristiche equiparabili alle normali condizioni degli impianti ed alle norme vigenti al momento della loro realizzazione, sarà comunque necessario effettuare una loro verifica/revisione.



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO
ALLA REGOLA D'ARTE

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..
Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco di Capolona - pratica n°1194 del 10.09.1998.

Dichiarazioni di conformità **dell'impianto idrotermosanitario** a regola d'arte (Legge n.46 del 5 marzo 1990) rilasciate in data 20/03/1997-21/03/1997-31/05/1997 da *** DATO OSCURATO *** con sede in Arezzo p.iva *** DATO OSCURATO *** .

Gli impianti presenti mostrano caratteristiche equiparabili alle normali condizioni degli impianti ed alle norme vigenti al momento della loro realizzazione, sarà comunque necessario effettuare una loro verifica/revisione.



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO
ALLA REGOLA D'ARTE

MANNESCHI DINO
IDRAULICA IMPIANTI
TERMOIDRAULICO
FIORENTINA
AREZZO
DICHIARA
DECLINA
20/03/1997



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO
ALLA REGOLA D'ARTE

MANNESCHI DINO
IDRAULICA IMPIANTI
TERMOIDRAULICO
FIORENTINO
AREZZO
SVILUPPO CASENTINO S.R.L.
CAPOLONA
DICHIARA
DECLINA
31/05/1997



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO
ALLA REGOLA D'ARTE

MANNESCHI DINO
IDRAULICA IMPIANTI
TERMOIDRAULICO
FIORENTINO
AREZZO
SVILUPPO CASENTINO SRL
CAPOLONA
MASACCIO
DICHIARA
DECLINA
20/03/1997

BENI IN CAPOLONA VIA MASACCIO 64

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPOLONA Via Masaccio 64 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione immobiliare costituita da appartamento e garage compresi in un fabbricato di tipo condominiale a cui si accede tramite resede condominiale parzialmente recintato.

Il fabbricato, ubicato in prossimità dello svincolo stradale che dalla regionale n.142 per chi proviene da Arezzo conduce all'abitato di Capolona, è stato edificato negli anni 1995/1997, è costituito da un piano seminterrato e tre piani fuori terra, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, solai in c.a. e laterizio, copertura a falde inclinate con manto in laterizio, divisori interni in laterizio, tamponature esterne in laterizio intonacato e tinteggiato con coloritura di tonalità tenue.

La porzione immobiliare, così come il fabbricato ove è compresa, presenta un buono stato di conservazione e manutenzione.

A supporto di quanto descritto allego documentazione fotografica *(Allegato 8)* e planimetria rappresentante lo stato dei luoghi *(Allegato 7).*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 159 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Masaccio SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confini: *** DATO OSCURATO *** , Scala condominiale, Resede condominiale, salvo se altri
- *** DATO OSCURATO *** risulta proprietario della porzione immobiliare, oggetto del presente procedimento esecutivo, in forza dell'atto di compravendita Notaio Giovan Battista Cirianni del 24/12/1996 repertorio 125171 raccolta 29661 registrato ad Arezzo il 10/01/1997 al n°184 vol. 2 serie 1V e trascritto ad Arezzo il 13/01/1997 R.G. 530 R.P. 429 - era compreso nella vendita "*porzione del fabbricato posto in Comune di Capolona … nonché dalla comproprietà sul resede e sulla corsia di accesso ai garages a comune … rappresentato, il tutto, catastalmente, al foglio 18, particella 159, subalterno 14 (appartamento) …con utilità comuni a più unità immobiliari subalterni 1 e 21 … subalterno 7 (autorimessa) .con utilità comuni a più unità immobiliari subalterno 1*". I Beni comuni non censibili suddetti - identificati nell'elaborato planimetrico catastale dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo già dal 18/11/1996 Prot. C00219 *(Allegato 3)*, nel Comune di Capolona foglio 18 particella 159 subalterno 1 (percorsi pedonali - carrabili), subalterno 21 (vano scala) - **non risultano**

compresi nel verbale di pignoramento oggetto della presente procedura, Nota di trascrizione del 11/03/2025 R.G. 3887 R.P. 2862.

Vedi "Verifica completezza della documentazione ex. art. 567" depositata in pct in data 13/07/2025. (Allegato 1)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

farmacie	nella media
parco giochi	nella media
municipio	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
spazi verde	nella media
supermercato	nella media
campo da calcio	nella media

COLLEGAMENTI

superstrada	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

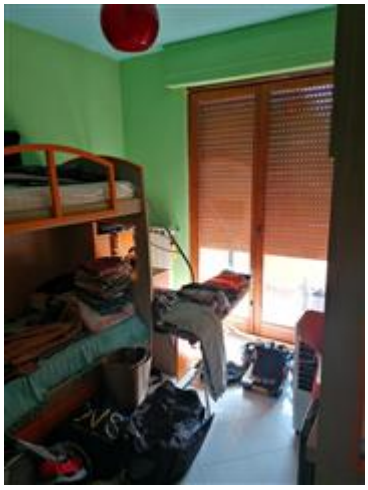
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L’appartamento, posto a piano rialzato del fabbricato, è composto da ingresso su soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio e terrazza. Ha altezza interna di 270 cm, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti di tipo ceramico, portoncino d’ingresso antieffrazione, porte interne in legno, infissi esterni in legno con avvolgibili che affacciano su due lati del fabbricato con esposizione prevalente a nord-est, è provvisto di impianto citofonico, elettrico, idrico, di riscaldamento con elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia a gas metano produttrice di acqua calda sanitaria collocata nell’angolo cottura oltre a caminetto a legna nel soggiorno-pranzo.







CLASSE ENERGETICA:

F

[221,64 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 0000926838 registrata in data 08/08/2025

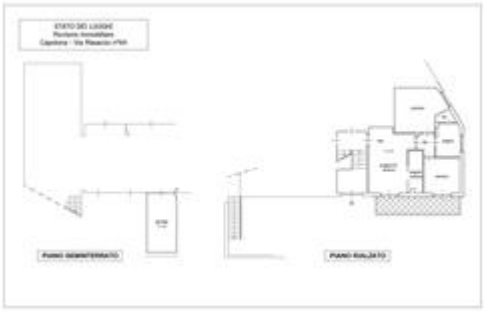
CONSISTENZA:

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	64,00	x	100 %	=	64,00
Terrazza	11,00	x	25 %	=	2,75

Totale:	**75,00**	**66,75**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2022

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Unità residenziale posta in Capolona (AR) foglio 18 particella 159 categoria catastale A/3 (appartamento) e C/6 (autorimessa) per la quota 100%

Indirizzo: Via Masaccio 64

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.000,00 pari a 797,62 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2024

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Unità residenziale posta in Capolona (AR) foglio 18 particella 159 categoria catastale A/3 (appartamento) e C/6 (autorimessa) per la quota 100%

Indirizzo: Via Masaccio 64

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 955,88 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/12/2024

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Unità residenziale posta in Capolona (AR) foglio 18 particella 159 categoria catastale A/3 (appartamento) e C/6 (autorimessa) per la quota 100%

Indirizzo: Via Masaccio 64

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.013,51 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Valori di mercato (residenziale 2° semestre 2024) per abitazioni del tipo civile in condizioni normali

Borsino immobiliare (08/08/2025)

Valore minimo: 824,00

Valore massimo: 1.195,00

Note: Abitazioni in stabili di fascia media. Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima più adeguato per giungere alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento, per le cui caratteristiche generali e peculiari si rimanda ai precedenti capitoli nei quali sono descritte le specifiche condizioni e caratteristiche, si ritiene sia quello della comparazione diretta con altri immobili simili, ovvero con quelli che hanno maggiori analogie, venduti o offerti nel mercato al fine di ottenere il più probabile valore di mercato, cioè quell'importo che ha più probabilità di realizzarsi in fase di alienazione dell'immobile stesso. In altre parole, quel valore che più si avvicina al prezzo che si potrebbe ricavare vendendo. La determinazione del valore di mercato avviene in definitiva sia cogliendo informazioni sui valori della zona, sia facendo indagine conoscitiva su recenti atti negoziali allo scopo di individuare i valori reali di immobili comparabili ove reperibili. Per gli immobili i valori desunti dal libero mercato vengono anche confrontati con quelli della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino immobiliare e dei dati acquisiti da Comparabilitalia relativi ai dati di compravendita relativi a immobili simili *(Allegato 12)* assunti solo come elemento di verifica della valutazione effettuata, tenuto conto altresì degli aspetti soggettivi e oggettivi che possono influire sulla valutazione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,75	x	950,00	=	**63.412,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.412,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.412,50**

BENI IN CAPOLONA VIA MASACCIO 64

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CAPOLONA Via Masaccio 64 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione immobiliare costituita da appartamento e garage compresi in un fabbricato di tipo condominiale a cui si accede tramite resede condominiale parzialmente recintato.

Il fabbricato, ubicato in prossimità dello svincolo stradale che dalla regionale n.142 per chi proviene da Arezzo conduce all'abitato di Capolona, è stato edificato negli anni 1995/1997, è costituito da un piano seminterrato e tre piani fuori terra, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, solai in c.a. e laterizio, copertura a falde inclinate con manto in laterizio, divisori interni in laterizio, tamponature esterne in laterizio intonacato e tinteggiato con coloritura di tonalità tenue.

La porzione immobiliare, così come il fabbricato ove è compresa, presenta un buono stato di conservazione e manutenzione.

A supporto di quanto descritto allego documentazione fotografica *(Allegato 8)* e planimetria rappresentante lo stato dei luoghi *(Allegato 7).*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2,20.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 159 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: Via Masaccio SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confini: *** DATO OSCURATO *** Scala condominiale, Resede condominiale, salvo se altri
- *** DATO OSCURATO *** risulta proprietario della porzione immobiliare, oggetto del presente procedimento esecutivo, in forza dell'atto di compravendita Notaio Giovan Battista Cirianni del 24/12/1996 repertorio 125171 raccolta 29661 registrato ad Arezzo il 10/01/1997 al n°184 vol. 2 serie 1V e trascritto ad Arezzo il 13/01/1997 R.G. 530 R.P. 429 - era compreso nella vendita "*porzione del fabbricato posto in Comune di Capolona … nonché dalla comproprietà sul resede e sulla corsia di accesso ai garages a comune … rappresentato, il tutto, catastalmente, al foglio 18, particella 159, subalterno 14 (appartamento) .. con utilità comuni a più unità immobiliari subalterni 1 e 21 … subalterno 7 (autorimessa) . con utilità comuni a più unità immobiliari subalterno 1*". I Beni comuni non censibili suddetti - identificati nell'elaborato planimetrico catastale dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo già dal 18/11/1996 Prot. C00219 *(Allegato 3)*, nel Comune di Capolona foglio 18 particella 159 subalterno 1 (percorsi pedonali - carrabili), subalterno 21 (vano scala) - **non risultano compresi nel verbale di pignoramento oggetto della presente procedura**, Nota di trascrizione del 11/03/2025 R.G. 3887 R.P. 2862.

Vedi "Verifica completezza della documentazione ex. art. 567" depositata in pct in data 13/07/2025. (Allegato 1)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

farmacie	nella media
parco giochi	nella media
municipio	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
spazi verde	nella media
supermercato	nella media
campo da calcio	nella media

COLLEGAMENTI

superstrada	al di sopra della media

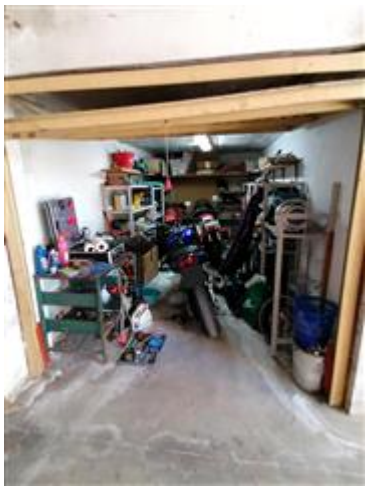
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa, ubicata a piano seminterrato, con accesso carrabile tramite rampa dalla pubblica strada e pedonale da scala esterna adiacente il fabbricato e accessibile dal resede condominiale, ha altezza interna di 220 cm, porta di ingresso basculante in metallo, pareti intonacate e tinteggiate ed è dotato di impianto elettrico.





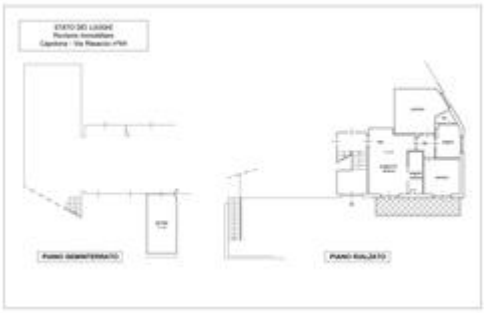

CONSISTENZA:

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

Autorimessa	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	**14,00**				**7,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2022

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Unità residenziale posta in Capolona (AR) foglio 18 particella 159 categoria catastale A/3 (appartamento) e C/6 (autorimessa) per la quota 100%

Indirizzo: Via Masaccio 64

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.000,00 pari a 797,62 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2024

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Unità residenziale posta in Capolona (AR) foglio 18 particella 159 categoria catastale A/3 (appartamento) e C/6 (autorimessa) per la quota 100%

Indirizzo: Via Masaccio 64

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 955,88 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/12/2024

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Unità residenziale posta in Capolona (AR) foglio 18 particella 159 categoria catastale A/3 (appartamento) e C/6 (autorimessa) per la quota 100%

Indirizzo: Via Masaccio 64

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.013,51 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 820,00

Note: Valori di mercato (residenziale 2° semestre 2024) per box (autorimesse) in condizioni normali

Borsino immobiliare (08/08/2025)

Valore minimo: 479,00

Valore massimo: 766,00

Note: Box & Autorimesse. Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima più adeguato per giungere alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento, per le cui caratteristiche generali e peculiari si rimanda ai precedenti capitoli nei quali sono descritte le specifiche condizioni e caratteristiche, si ritiene sia quello della comparazione diretta con altri immobili simili, ovvero con quelli che hanno maggiori analogie, venduti o offerti nel mercato al fine di ottenere il più probabile valore di mercato, cioè quell'importo che ha più probabilità di realizzarsi in fase di alienazione dell'immobile stesso. In altre parole, quel valore che più si avvicina al prezzo che si potrebbe ricavare vendendo. La determinazione del valore di mercato avviene in definitiva sia cogliendo informazioni sui valori della zona, sia facendo indagine conoscitiva su recenti atti negoziali allo scopo di individuare i valori reali di immobili comparabili ove reperibili. Per gli immobili i valori desunti dal libero mercato vengono anche confrontati con quelli della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino immobiliare e dei dati acquisiti da Comparabilitalia relativi ai dati di compravendita relativi a immobili simili *(Allegato 12)* assunti solo come elemento di verifica della valutazione effettuata, tenuto conto altresì degli aspetti soggettivi e oggettivi che possono influire sulla valutazione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	7,00	x	950,00	=	**6.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima più adeguato per giungere alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento, per le cui caratteristiche generali e peculiari si rimanda ai precedenti capitoli nei quali sono descritte le specifiche condizioni e

caratteristiche, si ritiene sia quello della comparazione diretta con altri immobili simili, ovvero con quelli che hanno maggiori analogie, venduti o offerti nel mercato al fine di ottenere il più probabile valore di mercato, cioè quell'importo che ha più probabilità di realizzarsi in fase di alienazione dell'immobile stesso. In altre parole, quel valore che più si avvicina al prezzo che si potrebbe ricavare vendendo. La determinazione del valore di mercato avviene in definitiva sia cogliendo informazioni sui valori della zona, sia facendo indagine conoscitiva su recenti atti negoziali allo scopo di individuare i valori reali di immobili comparabili ove reperibili. Per gli immobili i valori desunti dal libero mercato vengono anche confrontati con quelli della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino immobiliare e dei dati acquisiti da Comparabilitalia relativi ai dati di compravendita relativi a immobili simili *(Allegato 12)* assunti solo come elemento di verifica della valutazione effettuata, tenuto conto altresì degli aspetti soggettivi e oggettivi che possono influire sulla valutazione

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate; Borsino immobiliare, ed inoltre: Comparabilitalia

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	66,75	0,00	63.412,50	63.412,50
B	box singolo	7,00	0,00	6.650,00	6.650,00
				70.062,50 €	**70.062,50 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari oggetto della procedura sono pignorate per l'intera quota di proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.462,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 10.119,38**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 536,96**
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:	**€. 56.806,17**

data 21/08/2025

il tecnico incaricato
Geom. Marco Geppetti