



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
SEZIONE FALLIMENTARE

SENTENZA n.33/2022 R.G.P.U. n.01/2022

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FEDERICO PANI

CURATORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: AVV. CATERINA ROSSI

DOTT. ANDREA GALASTRI

RELAZIONE TECNICA PERITO ESTIMATORE

Lotto 8

Geom. Chiara Fontani

Via Bologna n.16

52100 Arezzo

tel. 0575/357529

cell. 338/69.09.323

email geometrafontani@gmail.com

pec chiara.fontani@geopec.it

Arezzo lì 08/11/2023

INCARICO ED INFORMAZIONI GENERALI

La sottoscritta Geom. Chiara Fontani, libero professionista iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n°1233, con studio in Arezzo Via Bologna n.16, nominata in data 29/08/2022, perito estimatore dal Giudice Delegato Dott. Federico Pani e dai Curatori Avv. Caterina Rossi e Dott. Andrea Galastri in riferimento alla procedura di Liquidazione Giudiziale Sentenza n. 33/2022 R.G.P.U. n. 01/2022, con la presente intende redigere una relazione tecnico estimativa relativa al compendio immobiliare appreso alla massa attiva della Liquidazione Giudiziale summenzionata.

Sulla base della documentazione messa a disposizione dai curatori della procedura sopra menzionata, dopo aver effettuato indagini di carattere generale con reperimento di documentazione ipo-catastale, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Arezzo, le verifiche presso gli uffici tecnici competenti per comune, esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima, provvede alla redazione della presente relazione in adempimento all'incarico.

PREMESSA

La massa attiva della Liquidazione Giudiziale in questione sarà divisa in più lotti. Per ciascuno di essi viene redatta specifica relazione che sarà articolata nei seguenti capitoli:

- A. Rappresentazione dei beni;**
- B. Profilo giuridico – urbanistico;**
- C. Profilo tecnico – stima dei beni.**

INDIVIDUAZIONE LOTTI

LOTTO 1)

Immobile categoria C/6 sito in Arezzo in Via Don Luigi Sturzo n.14 per 14 mq;

LOTTO 2)

Immobile categoria A/10 sito in Arezzo in Via Roma n.7 per 1,5 vani;

LOTTO 3)

Immobile categoria A/10 sito in Arezzo in Via Roma n.7 per 3,5 vani;

LOTTO 4)

Immobile categoria A/10 sito in Arezzo in Via Petrarca n.41, per 2 vani;

LOTTO 5)

Immobile categoria C/3 sito in Arezzo in Via Sergio Ramelli snc. per 94 mq;

LOTTO 6)

Immobile categoria C/3 sito in Arezzo in Via Sergio Ramelli snc. per 75 mq;

LOTTO 7)

Complesso immobiliare categoria F/1 e F/3 costituito da n.9 unità sito in Foiano della Chiana Via San Piero snc, per complessivi 3.161 mq;

LOTTO 8)

Terreno qualità Uliveto con superficie di 1240 are.

Il presente elaborato peritale si riferisce al LOTTO 8)

A. RAPPRESENTAZIONE DEI BENI

UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'

Il terreno in questione si trova nel centro abitato di Foiano della Chiana in area leggermente defilata rispetto a Viale Umberto I e al centro storico in contesto a matrice residenziale. L'appezzamento si sviluppa in adiacenza ai beni di cui al LOTTO 7) di cui sopra. Lo stesso non è direttamente confinante con la strada comunale denominata Via San Piero e pertanto non accessibile dalla medesima. Si allegano di seguito viste satellitari dell'area e street view estrapolate da Google Maps nonché estratto di mappa catastale per identificazione del contesto e del bene.





VISTA SATELLITARE



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



VISTE VIA SAN PIERO





CARATTERI GENERALI TIPOLOGICI

Trattasi di appezzamento di terreno di superficie catastale pari a 1240 mq attualmente occupato da sterpaglie. Lo stesso si sviluppa in adiacenza ai beni di cui al LOTTO 7), come sopra identificato, e non è direttamente accessibile dalla strada comunale di San Piero. Si presume pertanto che l'attuale proprietà, che ha acquistato il terreno nell'anno 2021, ovvero successivamente all'acquisto dei beni di cui al LOTTO 7), accedesse allo stesso passando per il LOTTO 7) summenzionato seppur non risulti costituita servitù apparente né risultino trascrizioni in merito.

Effettuati i necessari sopralluoghi, per quanto distinguibile, non si rileva la presenza né di manufatti né di impianti sul bene in questione.



VISTE TERRENO



CONFINI

Il bene in questione confina:

- a nord con appezzamento agricolo identificato dalla particella 1065 del medesimo foglio intestato catastalmente ai Signori (cod. fisc.) e (cod. fisc.);
- a nord ovest con appezzamento agricolo identificato dalla particella 908 del medesimo foglio intestata catastalmente alle Signore (cod. fisc.) e (cod. fisc.);
- ad est con il complesso immobiliare identificato dalla particella 1015 intestata catastalmente ad di cui al LOTTO 7;
- a sud con complesso immobiliare indentificato dalla particella 992 del medesimo foglio intestato catastalmente al Comune di Foiano della Chiana.

ESTREMI CATASTALI

Il bene in questione è censito al Catasto Terreni del Comune di Foiano della Chiana nel Foglio 19 dalla particella 1066, superficie 1240 mq, qualità ULIVETO, classe 1, R.D. 5,76 euro, R.A. 4,80 euro. Si allega visura catastale ed estratto di mappa (Allegato 1 e 2)

PROVENIENZA

Il bene in questione è pervenuto all'attuale titolarità a seguito di:

- atto di compravendita del 15/09/2021 a rogito Notaio Martini Andrea di Arezzo, repertorio n.160369 raccolta 26001, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Arezzo in data 22/09/2021, registro particolare n.12111 registro generale n. 16159 da (cod. fisc.).

La società , come sopra individuata, era a sua volta divenuta piena titolare del bene immobile in questione a seguito di:

- atto di divisione del 15/09/2021 a rogito Notaio Martini Andrea di Arezzo, repertorio n.160367 raccolta 26000, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Arezzo in data 22/09/2021, registro particolare n.12108 registro generale n.16156 da (cod. fisc.) e (cod. fisc.).

Si allegano note di trascrizione dei titoli summenzionati unitamente alle ispezioni ipotecarie (Allegato 3).

La società _____ era divenuta titolare della quota di $\frac{1}{2}$ della particella (identificata dal mappale 148) da cui ha avuto origine il bene in questione a seguito di:

- di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Arezzo in data 07/11/2002, repertorio n.2005, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Arezzo in data 05/12/2002 registro particolare n.14492, registro generale n. 21522, contro _____ o (cod. fisc. _____ e _____ (cod. fisc. _____).

I Signori _____ (come sopra identificati) erano divenuti titolari, ciascuno per la quota di $\frac{1}{4}$, della particella 148 originaria a seguito di:

- atto di compravendita del 04/07/2002 a rogito Notaio Lauro Luigi di Foiano della Chiana, repertorio n.60990, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Arezzo in data 23/07/2002, registro particolare n.9202 registro generale n. 13593 da _____ (cod. fisc. _____).

Si allegano note di trascrizione dei titoli summenzionati unitamente alle ispezioni ipotecarie (Allegato 4).

VINCOLI ED IPOTECHE

L'immobile non è direttamente vincolato ai sensi del D. Lgs n°42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n°137" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°45 del 24 febbraio 2004 – Supplemento Ordinario n°28, e successive modifiche, integrazioni ed aggiornamenti.

L'immobile non è stato affidato in amministrazione condominiale.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Arezzo è emerso che sul bene sono presenti, nel ventennio antecedente alla data di apertura della presente procedura, le seguenti formalità.

Per la particella 1066 (vedi Allegato 3):

- nota di trascrizione del 22/09/2022, dell'atto giudiziario sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale del 05/08/2022, numero repertorio 33/2022, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 16642 registro particolare 12451;

- nota di trascrizione del 22/09/2021, registro generale 16156 registro particolare n.12108, relativa all'atto del 15/09/2021 pubblico ufficiale Notaio Martini Andrea di Arezzo, repertorio n.160367 raccolta 26000;
- nota di trascrizione del 22/09/2021, registro generale n.16159 registro particolare n.12111, relativa all'atto del 15/09/2021 pubblico ufficiale Notaio Martini Andrea di Arezzo, repertorio n.160369 raccolta 26001;

Per la particella 148 (originaria) (vedi Allegato 4):

- nota di iscrizione del 16/12/2009, registro generale n.21746 registro particolare n.4141, relativa ad ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 19/11/2009 pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo repertorio n.13900 e successiva annotazione per cancellazione totale del 22/02/2010 n.541;
- nota di iscrizione del 16/12/2009, registro generale n.21672 registro particolare n.4113, relativa ad ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 19/11/2009 pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo repertorio n.13899 e successiva annotazione per cancellazione totale del 22/02/2010 n.540;
- annotazione del 17/01/2003, registro generale n.1229 registro particolare 229, relativa a annotazione a iscrizione – restrizione beni del 07/11/2002 repertorio n.2005, formalità di riferimento iscrizione n.2157 del 1989;
- annotazione del 17/01/2003, registro generale n.1228 registro particolare 228, relativa a annotazione a iscrizione – restrizione beni del 07/11/2002 repertorio n.2005, formalità di riferimento iscrizione n.2064 del 1989;
- annotazione a iscrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1227 registro particolare 227 formalità di riferimento trascrizione n.1735 del 1989;
- annotazione a iscrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1226 registro particolare 226 formalità di riferimento trascrizione n.1606 del 1989;
- annotazione a iscrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1225 registro particolare 225 formalità di riferimento

- trascrizione n.1605 del 1989;
- annotazione a iscrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1224 registro particolare 224 formalità di riferimento trascrizione n.1604 del 1989;
 - annotazione a iscrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1223 registro particolare 223 formalità di riferimento trascrizione n.1453 del 1989;
 - annotazione a iscrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1222 registro particolare 222 formalità di riferimento trascrizione n.2391 del 1986;
 - annotazione a iscrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1221 registro particolare 221 formalità di riferimento trascrizione n.5081 del 1990;
 - annotazione a iscrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1220 registro particolare 220 formalità di riferimento trascrizione n.4622 del 1990;
 - annotazione a trascrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1219 registro particolare 219 formalità di riferimento trascrizione n.3977 del 1990;
 - nota di trascrizione del 05/12/2002, dell'atto giudiziario di decreto trasferimento immobili del 07/11/2002, numero repertorio 2005, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 21522 registro particolare 14492;
 - nota di trascrizione del 23/07/2002, registro generale 13593 registro particolare n.9202, relativa all'atto del 04/07/2002 pubblico ufficiale Notaio Lauro Luigi, repertorio n.60990.

Per garantire l'accesso alla proprietà sarà necessario istituire servitù di passo sui beni di cui al LOTTO 7) che presumibilmente, visti i progetti depositati, già ipotizzata in corrispondenza della strada interna di lottizzazione.

A. PROFILO GIURIDICO E URBANISTICO

SITUAZIONE E RISPONDEZZA ALLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

Sul terreno non si rileva la presenza di manufatti e/o costruzioni per i quali sia necessaria la verifica di conformità edilizio-urbanistica.

INQUADRAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO

Gli attuali strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Foiano della Chiana sono:

- Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.15 del 06/04/2009;
- Piano Strutturale Intercomunale adottato con Delibera n.7 del 28/02/2022;
- Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 01/04/2014.

Il terreno in questione, come attestato da certificato di destinazione urbanistica n.65/2023 rilasciato dal Comune di Foiano della Chiana in data 26/09/2023 (Allegato 5), è così ricompreso:

- parte in Aree Residenziali TRPS 06, Aree di trasformazione a destinazione residenziale previste dal PS (sottozona C del precedente PRG) normate dall'art.35 delle NTA;
- parte in zona B4, Lotti con concessioni rilasciate, o derivanti da lottizzazioni convenzionate normate dall'art.33 delle NTA;
- parte in Attrezzature AT, attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo esistenti, normate dall'art.44 delle NTA.

Valgono inoltre le misure di salvaguardia di cui all'art.103 della L.R. 65/2014 nonché l'articolo 7 – Salvaguardie delle Norme del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiara.

Dalla consultazione della tavola allegata allo strumento urbanistico denominata "ST-U4", si evince che il terreno in questione è fuori dall'area identificata come: *territorio urbanizzato*.

B. PROFILO TECNICO - STIMA DEL BENE

La stima è volta alla determinazione del più probabile valore venale in comune commercio del bene in esame.

Il valore venale suddetto rappresenta quel valore che in una libera

contrattazione e fra pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior disponibilità di rappresentare l'incontro tra la domanda e l'offerta. Come prevede la disciplina estimale un immobile può essere stimato secondo diversi aspetti economici, ciascuno dei quali è scelto a seconda dello scopo della stima.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato nel più probabile valore di mercato. Per la determinazione di tale valore verrà utilizzato il criterio diretto, comunemente detto sintetico-comparativo, che si estrinseca nell'analisi di valori o prezzi riferiti i beni immobili simili o assimilabili a quello in questione mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la ponderazione qualitativa e quantitativa con il bene da valutare.

Ai fini di reperire il valore di mercato sono state condotte le seguenti indagini:

1. consultazione dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) pubblicati nel sito dell'Agenzia delle Entrate per l'annualità 2022. Occorre precisare che i V.A.M. consistono in una serie di tabelle nelle quali sono riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. Tali valori sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).
2. consultazione di compravendite/procedure esecutive recenti afferenti ad immobili assimilabili a quelli oggetto di stima procedendo comunque alla ponderazione ed omogeneizzazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di produrre un'ampia scala di riferimento a valori tipici probanti.

Si riporta di seguito la tabella dei VAM relativamente all'anno 2022.



Ufficio provinciale di AREZZO
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 14/04/2023
Ora: 13.56.23

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 2 del 07/04/2022

Pubblicazione sul BUR
n. 17 del 27/04/2022

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE VALDICHIANA OVEST Comuni di: CIVITELLA VALDICHIANA, FOIANO DELLA CHIANA, LUCIGNANO, MARCIANO DELLA CHIANA, MONTE SAN SAVINO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE VALDICHIANA EST Comuni di: CASTIGLION FIORENTINO, CORTONA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO E MISTO	4000				4000			
BOSCO D'ALTO FUSTO	4400				4400			
CASTAGNETO DA FRUTTO	4000				4500			
COLTURE IN SERRA	50000			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE	50000			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE
COLTURE ORTIVE A PIENO CAMPO	50000				50000			
FRUTTETO SPECIALIZZATO	40000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE	34000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE
INCOLTO PRODUTTIVO E STERILE	1500			6-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE DIA SPONTANEAMENTE UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO	1500			6-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE DIA SPONTANEAMENTE UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO
PARCO, SEDIMI RUSTICI, GIARDINI, ORTI FAMILIARI E RESEDI	80000				80000			
PASCOLO	2100				2100			
PRATO PASCOLO ARTIFICIALE	3100				3100			
SEMINATIVO ARBORATO INTENSIVO	24000			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE	25000			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE
SEMINATIVO ARBORATO ORDINARIO	6000				6500			
SEMINATIVO IRRIGUO	26000			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI	29000			2-TRATTASI DI SEM. NUDO O ARBORATO INTENSIVO CON IMPIANTI FISSI O MOBILI

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE VALDICHIANA OVEST Comuni di: CIVITELLA VALDICHIANA, FOIANO DELLA CHIANA, LUCIGNANO, MARCIANO DELLA CHIANA, MONTE SAN SAVINO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE VALDICHIANA EST Comuni di: CASTIGLION FIORENTINO, CORTONA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO NUDO INTENSIVO	24000	SI	SI	1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE	25000	SI	SI	1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE
SEMINATIVO NUDO ORDINARIO	6000				6500			
ULIVETO PROMISCUO	15200			8-QUANDO L'ARBORATURA HA UNA DENSITA' NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA	17000			8-QUANDO L'ARBORATURA HA UNA DENSITA' NON INFERIORE A 80 PIANTE PER HA E NON SUPERIORE A 199 PIANTE PER HA
ULIVETO SPECIALIZZATO	27600				30000			
ULIVETO SPECIALIZZATO IGP TOSCANO	30400				33000			
VIGNETO	27600			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA	30000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA
VIGNETO SPECIALIZZATO D.O.P., D.O.C., I.G.T., E I.G.P.	47000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA	50800			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA
VIVAIO	45000			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO	48000			4-DA VALUTARE A PARTE IL SOPRASUOLO

DETERMINAZIONE VALORE DEL LOTTO

Per la determinazione del valore del bene in oggetto si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- i V.A.M., data la finalità per cui sono stati creati, possono essere assunti come valori di partenza da ponderare in relazione allo stato reale dei luoghi, alle coltivazioni effettivamente in atto e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in valutazione. Tendenzialmente pertanto i valori di mercato sono nettamente superiori rispetto ai V.A.M.;
- il terreno si trova ai margini del centro abitato di Foiano della Chiana in un'area ben esposta;

- attualmente il terreno è occupato da sterpaglie e privo di dotazioni tecnologiche e/o manufatti;
- il terreno non è direttamente accessibile da strade pubbliche e/o vicinali, pertanto occorrerà istituire servitù di passaggio sul LOTTO 7).

La superficie commerciale corrisponderà alla superficie indicata nella visura catastale.

Totale superficie catastale= 1240 mq

Valore di mercato unitario (Euro/mq) = 10,00 euro/mq

Valore unità = 1240x10,00 = 12400 euro

Considerata l'assenza di garanzia di vizi vista la natura coattiva della procedura rispetto al mercato libero, verrà applicato un abbattimento forfettario percentuale del 5%.

VALORE IMMOBILE: 12400 - 5% = 11780 euro approssimabile a 11800

euro

Ad assolvimento dell'incarico affidatomi.

Allegati:

- Allegato 1 - Visura storica catastale;
- Allegato 2 - Estratto di mappa catastale;
- Allegato 3 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5- Certificato di destinazione urbanistica.

Arezzo li 08 novembre 2023

In fede

Geom. Chiara Fontani