



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

180/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA CERVED CREDIT
MANAGEMENT S.P.A

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

RODINO' DI MIGLIONE ELISABETTA

CUSTODE:

IGES SRL CURZIO MAZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIAN LUCA CECCATELLI

CF:CCCGLC62B14A390Q

con studio in AREZZO (AR) MANTEGNA 7

telefono: 3922909082

email: triplavela14@gmail.com

PEC: gianluca.ceccatelli@pec.ordingar.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CASTELFRANCO PIANDISCO' Viale Galileo Galilei 25/ A, frazione Faella, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo (senza ascensore) di una palazzina condominiale costituita da n.6 unita' immobiliari. E' composto da ampio e luminoso vano cucina\soffitto, due camere con terrazzo oltre bagno finestrato (per un totale di circa mq. 70 lordi), oltre terrazzo di circa mq. 9. E' collegato internamente (con scala di acciaio e legno) con un locale ben rifinito (ma urbanisticamente non abitabile), dove si trovano anche un bagno finestrato (per un totale di circa mq. 25 mq. lordi), oltre ad un terrazzino di circa mq. 4. Fanno parte della vendita, posti a piano terra dell'edificio, anche un garage (di circa mq. 23 lordi), oltre a zona di loggia ad uso di ingresso esclusivo al garage (di mq. 8 circa) e un resede\giardino esclusivo (di circa mq. 24). Il tutto per una superficie commerciale di circa 73 mq.

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

- foglio 20 particella 448 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana Piandisco', categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: Viale Galileo Galilei n. 25/A, piano: T - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Rosa, Greco, Serni, parti comuni, s.s.a.
L'appartamento e' al P.2 con locale soffitta al P.3 (ultimo piano) e resede al P.T ; locale soffitta e resede sono rappresentati nella stessa planimetria catastale dell'appartamento.

L'intero edificio si sviluppa su quattro piani tutti fuori terra (T,1,2,3). Immobile costruito nel 2004.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 448 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana Piandisco', categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 84,34 Euro, indirizzo catastale: Via dello Stagi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Rosa, Greco, Serni, parti comuni, s.s.a.
L'indirizzo catastale risulta via dello Stagi anziché Viale Galileo Galilei n. 25/A circostanza, a giudizio dello scrivente, ininfluenza ai fini della vendita. Il bene e' rappresentato in distinta planimetria catastale e comprende una zona anteriore adibita a loggia di ingresso

Il garage ha una superficie lorda di 23 mq. circa ed altezza interna di 2,40 m circa. Vi si accede dalla strada di viabilità interna sul fronte del fabbricato generale, tramite una zona di loggia antistante ed ad uso esclusivo di mq. 8 circa, con altezza 2,40 m circa. La loggia e' pavimentata, così come il garage che e' anche dotato di acqua con lavello, attacco lavatrice e caldaia elettrica. Il tutto e' posto



all'interno della sagoma del fabbricato generale, in vicinanza del vano scale che conduce all'appartamento di stessa proprietà. E' funzionalmente collegato con il resede/giardino retrostante a cui si accede dal garage stesso.

A.2 altro terreno. Trattasi di resede\giardino ad uso esclusivo di superficie 24 mq. circa, posto a piano terra sul retro del fabbricato generale. Si trova in cattivo stato di manutenzione ed e' contornato da fitta siepe incolta. VI si accede a mezzo di porta dal locale garage di stessa proprietà e a cui e' funzionalmente collegato. Tale resede e' rappresentato nella planimetria catastale dell'appartamento di stessa proprietà.

A.3 mansarda. trattasi di locale di mq. lordi 25 circa e altezza interna costante di m. 2,40 circa, pavimentato in parquet, avente impianto di riscaldamento ed elettrico. E' dotato di bagno finestrato e pavimentato in monocottura. E' funzionalmente collegato all'appartamento sottostante (accessibilità soltanto tramite scala di collegamento interno), ed e' dotato anche di terrazzino a tasca nel tetto (sup. lorda 4 mq. circa). Dal punto di vista urbanistico trattasi di locale non abitabile e quindi equivalente a soffitta.

B posto auto a CASTELFRANCO PIANDISCO' Viale Galileo Galilei 25/ A, frazione Faella per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto di proprietà, mq. 11 circa, a cui si accede dalla strada di viabilità interna che costeggia il fronte del fabbricato generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 448 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana PIandisco', categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 29,54 Euro, indirizzo catastale: viale Galileo Galilei 25/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Rosa-Corvino, parti comuni, s.s.a.

Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	30,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.500,00
Data della valutazione:	06/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il debitore ha dichiarato di essere in fase di trasferimento in altra abitazione. In effetti così appare nell'ambito dell'ultimo sopralluogo eseguito in data 19.07.24.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si fa presente che (come riportato nell'atto notaio Persiani stipulato il 7.06.2010):

1) sulla strada di accesso (particella 449) grava servitu' di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo a favore del terreno limitrofo catastalmente rappresentato al Catasto Terreni al foglio di mappa 20, particella 450, come da atto ai rogiti del notaio Chiostrini in data 04 giugno 2003 rep. 38521/4377 registrato a Firenze 1 il 17.06.2003 al n. 182;

2) il bene compravenduto e' gravato dalle servitu' risultanti dalla situazione di fatto e dalla collocazione degli impianti destinati ai servizi comuni;

3) e' pendente di fronte al Tribunale di Arezzo - Sez. Distaccata Montevarchi (R.G. 1023/2008) - una vertenza avente ad oggetto una richiesta proposta dal confinante per questioni relative agli allacciamenti alla rete fognaria del fabbricato generale. Parte venditrice (Ferroni Barbara per 1/2 e Tilli Luca per 1/2) assume a suo carico ogni spesa relativamente alla sua definizione impegnandosi a tenere indenne parte acquirente Nb: allo stato attuale, non e' noto al CTU l'esito di tale vertenza.

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 07/06/2010 a firma di Notaio Persiani ai nn. 21238 / 6968 di repertorio, registrata il 10/06/2010 a Firenze 1 ai nn. Num.10233 / Serie 1T, iscritta il 11/06/2010 a Agenzia entrate Dir. prov. di Arezzo, Uff. prov.- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg.Part.1831 - Reg.Gen.10891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 394.000,00.

Importo capitale: 197.000,00.

Durata ipoteca: 40 anni.

Osservazioni: 1) comunicazione n.1424 del 17/06/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/06/2010; 2) cancellazione totale eseguita in data 09/07/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.lgs 385/1993); 3) nel contratto di mutuo di credito fondiario del 7-06-2010 sono presenti:

in qualità di parte mutuataria e datrice di ipoteca;
in qualità di parte mutuataria non datrice di ipoteca.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Tribunale di Arezzo ai nn. 2985 di repertorio, trascritta il 08/11/2023 a Agenzia entrate Dir. prov. di Arezzo, Uff. prov.- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg.Gen.19095 - Reg.Part.14606, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare



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:

Allo stato attuale non risulta nominato un Amministratore dello stabile costituito in totale da n. 6 unita' immobiliari. Costituiscono in particolare parti condominiali, per la quota di spettanza, il passaggio e il piazzale di manovra, l'ingresso al fabbricato ed il vano scale, la strada di accesso pertinenziale al fabbricato generale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si fa presente che (come riportato nell'atto notaio Persiani stipulato il 7.06.2010) costituiscono in particolare parti condominiali per la quota di spettanza:

- il passaggio e il piazzale di manovra catastalmente rappresentati al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 20 particella 448 sub.15, quale bene comune non censibile ai sub 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12;
- l'ingresso al fabbricato e la scala catastalmente rappresentati al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 20 particella 448 sub.13, quale bene comune non censibile comune ai subalterni 7,8,10,11;
- la strada di accesso pertinenziale al fabbricato, di competenza di quanto in oggetto per 1/6 (un sesto) del diritto di proprieta', catastalmente rappresentata al foglio di mappa 20 particella 449 del catasto dei terreni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di compravendita autenticata (dal 11/06/2010), con atto stipulato il 07/06/2010 a firma di Notaio Persiani Vincenzo ai nn. racc. 6967 / 21237 di repertorio, registrato il 10/06/2010 a Firenze ai nn. N.10231 - Serie 1T, trascritto il 11/06/2010 a Ufficio provinciale - Territorio - Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg.Gen. 10890 - Reg.Part. 7218.

acquisto essendo coniugata in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/06/2003 fino al 04/08/2005), con atto stipulato il 04/06/2003 a firma di Notaio Chiostrini Marco ai nn. racc. 4377 / 38521 di repertorio, registrato il 17/06/2003 a Firenze 1 ai nn. 182, trascritto il 18/06/2003 ai nn. Reg.gen.12233 - Reg.Part.8094

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/08/2005 fino al 10/06/2010), con atto stipulato il 29/07/2005 a firma di Notaio Chiostrini Marco ai nn. Rep.49158 - Racc.6792 di repertorio, trascritto il 05/08/2005 a Ufficio provinciale - Territorio - Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg.Gen.15624 - Reg.Part.10269



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/08/2005 fino al 10/06/2010), con atto stipulato il 29/07/2005 a firma di Notaio Chiostrini Marco ai nn. racc. 6792 / 49158 di repertorio, trascritto il 05/08/2005 a Ufficio provinciale - Territorio - Arezzo - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg.Gen.15624 - Reg.Part.10269

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **370/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuovo edificio plurifamiliare per civile abitazione, rilasciata il 23/06/2003 con il n. 370/03 di protocollo

D.i.a. N. **66/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di allacciamento alla pubblica fognatura , presentata il 30/07/2004 con il n. prot.8322 - pratica edilizia n. 66/04 di protocollo

Certificato di abitabilità e agibilità nonché fine lavori N. **12626 - 12627**, presentata il 29/11/2004 con il n. prot. 12626 - 12627 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 28/07/2023 , l'immobile ricade in zona Residenza: centri principali (R1) - U.T.O.E. 3 Faella

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che l'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento del 16.10.2023 che non ricomprende le particelle rappresentate al catasto dei fabbricati del Comune di Castelfranco Piandisco' al f.20 p.448 sub 13 e p. 448 sub 15 (beni comuni non censibili), ne quella rappresentata al catasto dei terreni n.449, stesso Comune: tali particelle sono state indicate fra le "parti condominiali per la quota di spettanza" nell'ambito dell' atto notaio Persiani del 7.06.2010, e non sono state trascritte (rif.to nota di trascrizione del 11.06.2010 - reg. gen. n. 10890 reg. part. n.7218).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le stesse già descritte nell'ambito della conformità urbanistica ed impiantistica

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

Come già descritto nell'ambito della conformità urbanistica ed impiantistica

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L. 52/85 e D.L. 78 del 31.05.2010)

L'immobile risulta **conforme.**

Si fa presente in particolare che le consistenze catastali descritte: 1) risultano conformi nei dati di identificazione catastale. Si fa presente tuttavia che al catasto fabbricati del Comune di Castelfranco Piandisco' le p.lle 448 sub. 4 (garage), 448 sub 13 e 448 sub 15 (beni comuni non censibili), risultano con indirizzo catastale via dello Stagi anziché viale Galileo Galilei 25/a. Tali circostanze, a giudizio



dello scrivente, risultano ininfluenti ai fini della vendita. Inoltre la strada di accesso interno al fabbricato generale rappresentata al catasto terreni del Comune di Castelfranco Piandisco' alla p.lla 449, risulta essere intestata catastalmente a _____ per 1/2 e _____ per 1/2: tali circostanze, a giudizio dello scrivente, risultano ininfluenti ai fini della vendita facendosi in particolare riferimento all'art.2 dell'atto notaio Persiani del 7.10.06, che ne qualifica lo stato di fatto di parti condominiali per la quota di spettanza tra cui in particolare "la strada di accesso pertinenziale al fabbricato, di competenza di quanto in oggetto per 1/6 (un sesto) del diritto di proprietà', catastalmente rappresentata al foglio di mappa 20 particella 449 del catasto dei terreni"; 2) non contengono difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato e' coerente con le planimetrie agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modeste modifiche interne eseguite presumibilmente in epoca della costruzione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di deposito in Comune dello stato legittimo

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica professionale per il deposito dello stato legittimo: €2.000,00
- diritti di segreteria: €100,00

Le modifiche consistono essenzialmente in modesti spostamenti di tramezzature interne del bagno rispetto alle camere e modesta difformità di impronta/ingombro degli scalini della rampa interna di collegamento alla soffitta

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Si fanno comunque presenti le osservazioni già riportate nell'ambito della conformità catastale.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: necessita realizzazione di n.1 presa di areazione nella muratura esterna

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione di n.1 presa di areazione su muro esterno: €300,00

Si fa presente che sono state rilasciate le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idro-sanitario e gas da parte delle ditte installatrici dell'epoca della costruzione. Il giudizio di conformità e' riferito allo stato di fatto, salvo quanto non visibile e salvo l'esito (al momento non noto) della vertenza in Tribunale (N.R.g. 1023/2008), avente ad oggetto una richiesta di un proprietario confinante per questioni relative ad allacciamento alla rete fognaria del fabbricato generale.



BENI IN CASTELFRANCO PIANDISCO' VIALE GALILEO GALILEI 25/ A, FRAZIONE
FAELLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTELFRANCO PIANDISCO' Viale Galileo Galilei 25/ A, frazione Faella, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo (senza ascensore) di una palazzina condominiale costituita da n.6 unita' immobiliari. E' composto da ampio e luminoso vano cucina\soggiorno, due camere con terrazzo oltre bagno finestrato (per un totale di circa mq. 70 lordi), oltre terrazzo di circa mq. 9. E' collegato internamente (con scala di acciaio e legno) con un locale ben rifinito (ma urbanisticamente non abitabile), dove si trovano anche un bagno finestrato (per un totale di circa mq. 25 mq. lordi), oltre ad un terrazzino di circa mq. 4. Fanno parte della vendita, posti a piano terra dell'edificio, anche un garage (di circa mq. 23 lordi), oltre a zona di loggia ad uso di ingresso esclusivo al garage (di mq. 8 circa) e un resede\giardino esclusivo (di circa mq. 24). Il tutto per una superficie commerciale di circa 73 mq.

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

- foglio 20 particella 448 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana Piandisco', categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: Viale Galileo Galilei n. 25/A, piano: T - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Rosa, Greco, Serni, parti comuni, s.s.a.
L'appartamento e' al P.2 con locale soffitta al P.3 (ultimo piano) e resede al P.T ; locale soffitta e resede sono rappresentati nella stessa planimetria catastale dell'appartamento.

L'intero edificio si sviluppa su quattro piani tutti fuori terra (T,1,2,3). Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di civile abitazione, facente parte di una palazzina condominiale costituita da quattro piani fuori terra PT, P1, P2, P3 per complessive n.6 unita' immobiliari, e a cui si accede in parte da scala esterna ed in parte da vano scala interno, entrambi senza ascensore. Dal vano scala si accede all'appartamento in questione, posto al piano secondo. E' composto da ampio e luminoso vano cucina\soggiorno che si affaccia sul prospetto principale (esposizione est-nord/est), due camere con terrazzo oltre a bagno finestrato poste sulla facciata tergale della palazzina (esposizione ovest-sud/ovest) per un totale di mq. 70 circa lordi, oltre terrazzo di 9 mq. lordi circa. L'altezza interna e' 2,70 m circa. Si trova attualmente in normale stato di manutenzione (e comunque nello stato desumibile da documentazione fotografica): pavimenti in monocottura, infissi esterni in pvc\legno e doppi vetri, elementi radianti in alluminio, impianti sottotraccia. L'appartamento e' collegato al piano superiore (attraverso accesso esclusivo tramite scala interna a due rampe, in legno e acciaio), con un locale ben rifinito ma urbanisticamente non abitabile (e quindi da considerarsi soffitta). Questo ha altezza interna costante di 2,40 m circa e vi si trova collocata (in una nicchia) la caldaia a



condensazione dell'impianto di riscaldamento autonomo, che riscalda anche l'appartamento sottostante. Il locale e' pavimentato in parquet e dispone di bagno finestrato e pavimentato in monocottura, oltre che di terrazzino a tasca ricavato nel tetto. Ha una superficie lorda di mq. 25 circa, oltre terrazzino di mq. 4 lordi circa. Collocati a piano terra dell'edificio, fanno parte della vendita anche: un garage di superficie lorda mq. 23 circa (pavimentato e dotato di presa d'acqua e lavello) a cui si accede tramite antistante zona di loggia (pavimentata ed ad uso esclusivo di mq. 8 circa) realizzati nell'ambito della sagoma dell'edificio (con altezza interna 2,40 m circa), un resede\giardino esterno di superficie 24 mq circa (che si trova in cattivo stato di manutenzione, contornato da fitta siepe incolta), accessibile dal garage stesso. Il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa 73 mq.

CLASSE ENERGETICA:

[157.09 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000790443 registrata in data 29/08/2024

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 di civile abitazione	73,00	x	100 %	=	73,00
Totale:	73,00				73,00

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 448 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana Piandisco', categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 84,34 Euro, indirizzo catastale: Via dello Stagi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Rosa, Greco, Serni, parti comuni, s.s.a.

L'indirizzo catastale risulta via dello Stagi anziché Viale Galileo Galilei n. 25/A circostanza, a giudizio dello scrivente, ininfluente ai fini della vendita. Il bene e' rappresentato in distinta planimetria catastale e comprende una zona anteriore adibita a loggia di ingresso

Il garage ha una superficie lorda di 23 mq. circa ed altezza interna di 2,40 m circa. Vi si accede dalla strada di viabilità interna sul fronte del fabbricato generale, tramite una zona di loggia antistante ed ad uso esclusivo di mq. 8 circa, con altezza 2,40 m circa. La loggia e' pavimentata, così come il garage che e' anche dotato di acqua con lavello, attacco lavatrice e caldaietta elettrica. Il tutto e' posto all'interno della sagoma del fabbricato generale, in vicinanza del vano scale che conduce all'appartamento di stessa proprietà. E' funzionalmente collegato con il resede/giardino retrostante a cui si accede dal garage stesso.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale ad uso garage	25,00	x	50 %	=	12,50
Totale:	25,00				12,50

altro terreno. Trattasi di resede\giardino ad uso esclusivo di superficie 24 mq. circa, posto a piano



terra sul retro del fabbricato generale. Si trova in cattivo stato di manutenzione ed e' contornato da fitta siepe incolta. VI si accede a mezzo di porta dal locale garage di stessa proprietà e a cui e' funzionalmente collegato. Tale resede e' rappresentato nella planimetria catastale dell'appartamento di stessa proprietà.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
resede adibito a giardino esclusivo	24,00	x	10 %	=	2,40
Totale:	24,00				2,40

mansarda. trattasi di locale di mq. lordi 25 circa e altezza interna costante di m. 2,40 circa, pavimentato in parquet, avente impianto di riscaldamento ed elettrico. E' dotato di bagno finestrato e pavimentato in monocottura. E' funzionalmente collegato all'appartamento sottostante (accessibilità soltanto tramite scala di collegamento interno), ed e' dotato anche di terrazzino a tasca nel tetto (sup. lorda 4 mq. circa). Dal punto di vista urbanistico trattasi di locale non abitabile e quindi equivalente a soffitta.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mansarda non abitabile (soffitta)	26,00	x	60 %	=	15,60
Totale:	26,00				15,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

appartamento (p.2): superficie abitabile = mq.70,0 lordi circa;

coeff. di omogenizzazione = 100%; sup. comm.le appartamento (p.2) = $70 \times 100\% = 70$ mq. circa;

terrazzo (p.2):= mq. 9,0 lordi circa;

coeff. di omogenizzazione = 30%; sup. comm.le = $9,0 \times 30\% = 2,7$ mq. che si arrotondano a mq.3,0 circa

superficie comm.le corpo A (appartamento) = mq.(70,0 + 3,0) = **mq. 73 circa**

soffitta (p.3) = mq. 25,0 lordi circa

terrazzino (p.3): mq. 4 lordi circa; sup. ragguagliata = mq. ($4,0 \times 30\%$) = 1,2 mq. che si arrotondano a mq. 1,0;

sup. tot (soffitta + terrazzino) (p3) = mq. (25,0 + 1,0) = mq. 26,0 lordi circa; coeff. di omog.ne 60%;

sup. comm.le tot (soffitta+ terrazzino) (p.3) = mq. ($26,0 \times 60\%$) = 15,60 mq. circa;

resede/giardino (p.t.): = mq. 24,0 circa; coeff. di omogenizzazione = 10%;

sup. comm.le resede/giardino (p.t.) = mq ($24,0 \times 10\%$) = 2,4 mq. circa;

garage (p.t.): mq. 23,0 lordi circa

loggia (p.t): mq. 8 circa; sup. ragguagliata = mq. ($8,0 \times 30\%$) = 2,4 mq. che si arrotondano a 2,0 mq;

sup. totale (garage + loggia) (p.t.) = mq. (23,0 + 2,0) = mq. 25,0 lordi circa; coeff. di omogenizzazione = 50%;

sup. comm.le (garage + loggia) (p.t.) = mq. ($25,0 \times 50\%$) = 12,5 mq. circa.

superficie comm.le corpo A (accessori) = mq.(15,6 + 2,4 + 2,0 + 12,5) = **mq. 30,5 circa**



Tot. superficie comm.le corpo A (appartamento + accessori) = mq (73,0 + 30,5) = mq. 103,5 circa

Valore di mercato stimato/mq. corpo A (appartamento + accessori) = euro/mq. 1.200,0

VALORE DI MERCATO STIMATO TOTALE CORPO A (APPARTAMENTO + ACCESSORI):

(TOT. SUP. COMM.LE X VAL.RE DI MERC. STIM. /MQ.) = (MQ. 103,5 X EURO/MQ.1.200,0)
= EURO 124.200

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,00	x	1.200,00	=	87.600,00
Valore superficie accessori:	30,50	x	1.200,00	=	36.600,00
					124.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 124.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 124.200,00**

BENI IN CASTELFRANCO PIANDISCO' VIALE GALILEO GALILEI 25/ A, FRAZIONE
FAELLA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a CASTELFRANCO PIANDISCO' Viale Galileo Galilei 25/ A, frazione Faella per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto di proprietà, mq. 11 circa, a cui si accede dalla strada di viabilità interna che costeggia il fronte del fabbricato generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 448 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana PIandisco', categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 29,54 Euro, indirizzo catastale: viale Galileo Galilei 25/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Rosa-Corvino, parti comuni, s.s.a.

Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Posto auto esterno scoperto di mq. 11 circa, a cui si accede dalla strada di viabilità interna che costeggia il fronte del fabbricato principale. Si trova a confine della recinzione generale e nelle immediate vicinanze dell' ingresso al vano scale che conduce all'appartamento di stessa proprietà. La pavimentazione è realizzata in mattoncini di cemento autobloccanti di colore grigio e la sua area di competenza è distinta con mattoncini di colore diverso. È gravato da servitù di fatto per impianti di scarico ivi interrati (quota parte di fossa biologica condominiale e griglia di scarico acque meteoriche del piazzale).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione a corpo = 5000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	5.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di comparazione con beni simili compravenduti nella zona

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Comune di Castelfranco Piandisco', agenzie: sulla piazza

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	73,00	30,50	124.200,00	124.200,00
B	posto auto	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				129.200,00 €	129.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.800,00**

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: **€. 19.020,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 280,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.500,00**

data 06/09/2024

il tecnico incaricato
GIAN LUCA CECCATELLI

