



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 139/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO SPA E PER ESSA SPECIAL GARDANT SPA

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARIO APELLI**

CF:PLLMRA71B02A390A

con studio in AREZZO (AR) località PUGLIA 5

telefono: 0575401724

email: marioapelli@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 139/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CORTONA piazzale Europa, Camucia 12/A, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di:

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

*Unità immobiliare posta a piano a primo, di un palazzo singolo di cinque piani fuori terra, uno interrato e resede circostante esclusivo di proprietà condominiale, è così formata:*

- ingresso da vano scala con ascensore condominiale,
- appartamento è composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere, bagno, due terrazze.

*Di proprietà esclusiva il locale autorimessa a piano interrato con accesso interno dal vano scale e parti a comune condominiali.*

*L'immobile è stato costruito nel 2008 e si presenta a tutt'oggi in un buono stato conservativo sia nelle parti a comune che nelle parti di proprietà esclusiva.*

*L'impianto elettrico come l'impianto idrico e termico, sono a norma con le vigenti normative all'epoca della messa in opera.*

*Attualmente l'immobile risulta libero.*

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

- foglio 143 particella 927 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO CAPITINI , piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 27/06/2008 Pubblico ufficiale VITIELLO MIRIAM RITA Sede CORTONA (AR) Repertorio n. 35892 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8560.1/2008 Reparto PI di AREZZO in atti dal 03/07/2008  
Coerenze: Piazzale Europa, sub. 91, 66  
Ungureanu Vasile e Ungureanu Tatiana, coniugati in regime di comunione legale ai sensi della legge rumena del 22/09/1992 n. 105 art. 30 prima dell'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008 ristrutturato nel 2008.

**A.1** box singolo, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 60,84 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE EUROPA n. 1 , piano: interrato,



intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 27/06/2008 Pubblico ufficiale VITIELLO MIRIAM RITA Sede CORTONA (AR) Repertorio n. 35892 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8560.1/2008 Reparto PI di AREZZO in atti dal 03/07/2008  
Coerenze: Sub. 20, 66, 67, 75, 108

**A.2 appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 76 (catasto fabbricati)  
BCNC

**A.3 appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 78 (catasto fabbricati)  
BCNC

**A.4 appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 79 (catasto fabbricati)  
BCNC

**A.5 appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 80 (catasto fabbricati)  
BCNC

**A.6 appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 81 (catasto fabbricati)  
BCNC

**A.7 appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 82 (catasto fabbricati)  
BCNC

**A.8 appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 83 (catasto fabbricati)  
BCNC

**A.9 appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 84 (catasto fabbricati)  
BCNC

**A.10 appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 85 (catasto fabbricati)  
BCNC



**A.11 appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 66 (catasto fabbricati)  
BCNC

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>78,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>10,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 129.750,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 100.375,84</b>
Data della valutazione:	<b>13/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'immobile risulta non occupato e parzialmente privo di arredamento.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/06/2008 a firma di VITIELLO MIRIAM RITA ai nn. 35893/5528 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a AREZZO ai nn. 13008/2410, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 268000.

Importo capitale: 134000.



Durata ipoteca: 29.

La formalità è riferita solamente a foglio 143, particella 927, sub. 92, 24

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

pignoramento, stipulata il 28/07/2023 a firma di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 2032 di repertorio, trascritta il 05/09/2023 a AREZZO ai nn. 15240/11703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a foglio 143, particella 927, sub. 92, 24, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 66

#### 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:	<b>€. 1.140,48</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 9.911,66</b>

Ulteriori avvertenze:

- PROPRIETA' - TRASCRIZIONE del 25/02/2005 RG 3635 RP 2409, ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 02/07/2005 rep. 136811, a favore COMUNE DI CORTONA contro EDILSAI COSTRUZIONI S.R.L..
- SERVITU' DI ELETTRODOTTO - TRASCRIZIONE del 24/05/2006 RG 10662 RP 6693, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 28/04/2006 rep. 34566/4943, a favore ENEL DISTRIBUZIONE SPA contro EDILSAI COSTRUZIONI S.R.L..
- PROPRIETA' - TRASCRIZIONE del 15/12/2016 RG 17760 RP 12294, COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI del 07/09/2016 rep. 144/2016, a favore SEGRETARIATO REGIONALE DEL MIBACT PER LA TOSCANA contro CONDOMINIO EUROPA, COMUNE DI CORTONA, E-DISTRIBUZIONE S.P.A..

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 27/06/2008 a firma di VITIELLO MIRIAM RITA ai nn. 35892/5527 di repertorio, trascritto il 02/07/2008 a AREZZO ai nn. 13007/8560.

Il titolo è riferito solamente a foglio 143, particella 927, sub. 92, 24, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 66

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 27/06/2008 a firma di VITIELLO MIRIAM RITA ai nn. 35892/5527 di repertorio, trascritto il 02/07/2008 a AREZZO ai nn. 13007/8560.



Il titolo è riferito solamente a foglio 143, particella 927, sub. 92, 24, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 66

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 25/11/1999 a firma di BUCCIARELLI DUCCI PAOLO ai nn. 45253 di repertorio, trascritto il 13/12/1999 a AREZZO ai nn. 20517/13028.

Il titolo è riferito solamente a foglio 143, particella 224, sub. 2, 3, 4, particella 343, sub. 1, 2, 3

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 25/11/1999 a firma di BUCCIARELLI DUCCI PAOLO ai nn. 45254 di repertorio, trascritto il 13/12/1999 a AREZZO ai nn. 20518/13029.

Il titolo è riferito solamente a foglio 143, particella 224, sub. 2, 3, 4, particella 343, sub. 1, 2, 3

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 20/11/2002 a firma di VITIELLO MIRIAM RITA ai nn. 45254 di repertorio, trascritto il 11/12/2002 a AREZZO ai nn. 21905/14720.

Il titolo è riferito solamente a foglio 143, particella 119

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 20/11/2002 a firma di VITIELLO MIRIAM RITA ai nn. 45254 di repertorio, trascritto il 11/12/2002 a AREZZO ai nn. 21905/14720.

Il titolo è riferito solamente a foglio 143, particella 119

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DIA VARIANTE FINALE N. 3, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione, presentata il 23/02/2008 con il n. 5170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 143, particella 927

ABITABILITA' N. 4, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione, presentata il 11/06/2008 con il n. 16021 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 143, particella 927, sub. 92, 24

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione, rilasciata il 27/01/2005 con il n. 601 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 143, particella 927

VARIANTE N. 2 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione, presentata il 13/07/2006 con il n. 17077 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 143, particella 927

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del.C.C. n. 39 del 27/05/2020, l'immobile ricade in zona B 3.3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le sottozone "B3" sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con



alcuni casi di edifici singoli. . Il titolo è riferito solamente al foglio 143, particela 927

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne rispetto al titolo edilizio depositato (normativa di riferimento: L.R. 65/14)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito CILA Tardiva

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche deposito CILA Tardiva: €1.500,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub. 92

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne rispetto al titolo edilizio depositato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche deposito DOCFA: €450,00
- spese registrazione: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Questa situazione è riferita solamente a sub. 92

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

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

BENI IN CORTONA PIAZZALE EUROPA, CAMUCIA 12/A

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORTONA piazzale Europa, Camucia 12/A, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di:

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

*Unità immobiliare posta a piano a primo, di un palazzo singolo di cinque piani fuori terra, uno*



*interrato e resede circostante esclusivo di proprietà condominiale, è così formata:*

- *ingresso da vano scala con ascensore condominiale,*
- *appartamento è composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere, bagno, due terrazze.*

*Di proprietà esclusiva il locale autorimessa a piano interrato con accesso interno dal vano scale e parti a comune condominiali.*

*L'immobile è stato costruito nel 2008 e si presenta a tutt'oggi in un buono stato conservativo sia nelle parti a comune che nelle parti di proprietà esclusiva.*

*L'impianto elettrico come l'impianto idrico e termico, sono a norma con le vigenti normative all'epoca della messa in opera.*

*Attualmente l'immobile risulta libero.*

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

- foglio 143 particella 927 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO CAPITINI , piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 27/06/2008 Pubblico ufficiale VITIELLO MIRIAM RITA Sede CORTONA (AR) Repertorio n. 35892 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8560.1/2008 Reparto PI di AREZZO in atti dal 03/07/2008  
Coerenze: Piazzale Europa, sub. 91, 66  
Ungureanu Vasile e Ungureanu Tatiana, coniugati in regime di comunione legale ai sensi della legge rumena del 22/09/1992 n. 105 art. 30 prima dell'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008 ristrutturato nel 2008.



*estratto zona catastale*



*estratto zona*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cortona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria,





i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico Cortona.

SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 30 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

*Apparamento costituito da ingresso da vano scala con ascensore condominiale, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere, bagno, due terrazze e accessori.*

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres, ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





soggiorno-pranzo



soggiorno-pranzo- cucina



soggiorno-pranzo



camera



camera



bagno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
vani principali e accessori diretti	75,00	x	100 %	=	75,00



accessori secondari terrazze	10,00	x	30 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>85,00</b>				<b>78,00</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da vano unico.

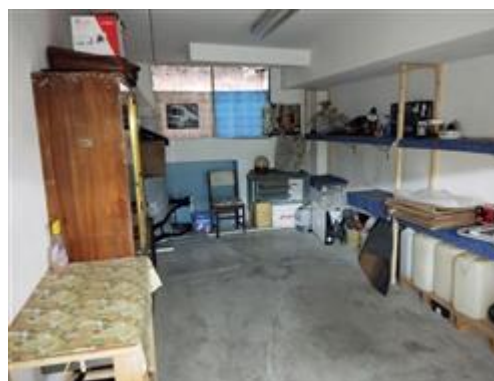
Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 60,84 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE EUROPA n. 1 , piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 27/06/2008 Pubblico ufficiale VITIELLO MIRIAM RITA Sede CORTONA (AR) Repertorio n. 35892 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8560.1/2008 Reparto PI di AREZZO in atti dal 03/07/2008  
Coerenze: Sub. 20, 66, 67, 75, 108

descrizione	consistenza		indice		commerciale
accessori di pertinenza garage	21,00	x	50 %	=	10,50
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>10,50</b>



garage



garage

**appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 76 (catasto fabbricati)  
BCNC

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BCNC portico	0,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>

**appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 78 (catasto fabbricati)  
BCNC

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BCNC terrazza	0,00	x	%	=	0,00



<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>
----------------	-------------	--	--	--	-------------

**appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 79 (catasto fabbricati)  
BCNC

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BCNC resede	0,00	x	%	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>

**appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 80 (catasto fabbricati)  
BCNC

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BCNC terrazza	0,00	x	%	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>

**appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 81 (catasto fabbricati)  
BCNC

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BCNC terrazza	0,00	x	%	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>

**appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 82 (catasto fabbricati)  
BCNC

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BCNC terrazza	0,00	x	%	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>

**appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 83 (catasto fabbricati)  
BCNC

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BCNC area verde	0,00	x	%	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>

**appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 84 (catasto fabbricati)  
BCNC

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BCNC intercapedine	0,00	x	%	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>

**appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 85 (catasto fabbricati)  
BCNC

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BCNC area verde	0,00	x	%	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>

**appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 66 (catasto fabbricati)  
BCNC

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BCNC vano scala	0,00	x	%	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore stima mq. effettuata con la media ponderata dei comparabili statici e dinamici di zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,00	x	1.500,00	=	<b>117.000,00</b>
Valore superficie accessori:	10,50	x	1.500,00	=	<b>15.750,00</b>
					<b>132.750,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 132.750,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 132.750,00</b>



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima valore mq. effettuata con la media ponderata dei comparabili di zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di CORTONA, agenzie: CORTONA, osservatori del mercato immobiliare Omi, comparabili dinamici di zona

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	78,00	10,50	132.750,00	132.750,00
				<b>132.750,00 €</b>	<b>132.750,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Immobile non comodamente divisibile.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 129.750,00**

### 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: **€. 19.462,50**

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: **€. 9.911,66**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.375,84**

data 13/05/2024



il tecnico incaricato  
MARIO APELLI

