

TRIBUNALE DI FIRENZE
PROCEDURE FALLIMENTARI

FALLIMENTO:

R.F. n. 183/2022 - R.G. 237/2022

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Professionista Estimatore: Geometra Alessandro Avato



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

Il sottoscritto geometra Alessandro Avato, iscritto presso il collegio dei geometri della Provincia di Arezzo al numero 1303, presenta la seguente valutazione immobiliare su incarico del Giudice Dott.ssa Maria Novella Legnaioli, che con provvedimento in data 15/01/2023 mi ha nominato Tecnico Estimatore per la procedura fallimentare in oggetto.

Prima di procedere con la valutazione immobiliare, si indicano i gravami esistenti sugli immobili in oggetto, riscontrati tramite visure ipotecarie estrapolate dall'Agenzia delle Entrate.

vincoli e gravami

Si elencano i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Per gli immobili ubicati nel Comune di Cortona (Ar) censiti al Catasto Fabbricati nel Foglio n°107 Particella n° 1079 subb. 8, 13, 22, 23, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, Enti a comune subb. 1, 14, 15, 16, 24, 25, terreno foglio 107 part. 1110:

1. ISCRIZIONE del 09/08/2018 – Reg. part. 1814, Reg. gen 13746, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo Rep. 2812 del 11/12/2017.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **SENTENZA DI CONDANNA**.

Annotazione n 1289 del 08/07/2020 (**CANCELLAZIONE TOTALE**).

2. ISCRIZIONE del 13/09/2019 – Reg. part. 1980, Reg. gen 13874, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo Rep. 951/2019 del 05/09/2019.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**.

3. ISCRIZIONE del 14/12/2020 – Reg. part. 2228, Reg. gen 17343, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo Rep. 1145/2020 del 11/11/2020.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**.

4. TRASCRIZIONE del 15/07/2021 – Reg. part. 9223, Reg. gen 12395, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo Rep. 1198 del 16/06/2021.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Inoltre per la sola part. 1110:

5. ANNOTAZIONE del 20/01/2016 – Reg. part. 126, Reg. gen 772, pubblico ufficiale Biavati Mario Rep. 33888/21632 del 23/12/2015.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: iscrizione n 1664 del 2015



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

descrizione oggetto di valutazione

Gli immobili oggetto di valutazione fanno parte di un complesso residenziale ubicato nel comune di Cortona (Ar) e più precisamente in Nucleo Abitativo Le Piagge.

Nella fattispecie il compendio immobiliare risulta composto da unità immobiliari destinate alla civile abitazione, oltre che garage e deposito, enti comuni e ad una porzione di terreno adiacente.

Le unità sono comprese catastalmente nel Comune di Cortona al Foglio 107, particella 1079 e sono così suddivisi:

- **abitazioni:** subalterni 8, 13, 33, 34, 35, 36, 37, 38,
- **garage:** subalterni 22, 23, 39, 40, 41, 42
- **magazzino/locale di deposito:** subalterni 32
- **beni comuni:** subalterni 1, 14, 15, 16, 24, 25
- **terreno:** p.lla 1110

Al complesso residenziale "Le Piagge" vi si accede da una traversa interna che si innesta sulla Strada Regionale 142 che collega Castiglion Fiorentino a Cortona.

Le unità in oggetto fanno parte di un più ampio immobile a destinazione residenziale, disposto su tre livelli fuori terra ed uno interrato. Tale immobile è suddiviso in più unità e presenta delle parti ad uso comune.

Nello specifico vengono descritte di seguito le varie unità immobiliari oggetto di valutazione.

SUB. 8 – abitazione

Abitazione su tre livelli fuori terra composto da soggiorno, angolo cottura, wc oltre a resede esclusivo a piano terra, da disimpegno, studio, wc oltre a due vani abitabili a piano primo e da wc ed ampia soffitta a piano secondo, il tutto collegato internamente da vano scala.

SUB. 13 – abitazione

L'appartamento è posto al piano primo di più ampio corpo di fabbrica e vi si accede dalla scala comune esterna (sub. 14 BCNC); la composizione dell'unità è la seguente: soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, wc, camera a piano primo e tre locali soffitta e bagno a piano secondo, il tutto collegato internamente da scala interna. Completa la proprietà il resede esclusivo posto a piano terra.

SUB. 22 – box auto

Box auto collocato a piano interrato con accesso da due rampe carrabili comuni (sub. 15 e 16 BCNC), un corsello (sub. 25 BCNC) e da un vano scala comune (sub. 24 BCNC).

SUB. 23 – box auto

Box auto ubicato a piano interrato con accesso due rampe carrabili comuni (sub. 15 e 16 BCNC), un corsello (sub. 25 BCNC) e da un vano scala comune (sub. 24 BCNC).

Inoltre il garage è collegato internamente da una scala, al sub 8.



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

SUB. 32 – magazzino/locale di deposito

Locale di deposito/magazzino ubicato al piano interrato dello stabile, con accesso due rampe carrabili comuni (sub. 15 e 16 BCNC), un corsello (sub. 25 BCNC) e da un vano scala comune (sub. 24 BCNC).

SUB. 33 – abitazione

Appartamento ubicato al piano terra di più ampio corpo di fabbrica e risulta composto da soggiorno/cucina, disimpegno, wc, due camere oltre a locale tecnico/sottoscala e resede esclusivo su due lati.

SUB. 34 – abitazione

Appartamento al piano terra di più ampio corpo di fabbrica, così composto: soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, wc oltre a resede esclusivo su due lati; disimpegno, due camere, wc a piano primo e locale soffitta e wc a piano secondo, il tutto collegato da vano scala interno.

SUB. 35 – abitazione

Unità immobiliare ubicata a piano terra con accesso da resede esclusivo e composto da soggiorno/cucina, disimpegno, wc, due camere oltre a tre porzioni di resede esclusivo. La proprietà è completata da cantina ubicata a piano interrato dello stabile con accesso da parti a comune (sub. 25 BCNC).

SUB. 36 – abitazione

Appartamento disposto su più livelli e composto a piano terra da soggiorno, cucina, dispensa, wc oltre a resede esclusivo su tre lati; il piano primo risulta composto da due camere, ripostiglio, wc oltre a disimpegno; piano secondo composto da wc, disimpegno e tre locali soffitta. Al piano interrato sono presenti una cantina, collegata da scala interna ai piani superiori ed un vano ripostiglio accessibile da parti a comune (sub. 25 BCNC).

SUB. 37 – abitazione

Unità abitativa composta a piano primo da soggiorno/cucina, disimpegno, camera, wc oltre a terrazzo e resede esclusivo (a piano terra); da scala interna si accede al piano secondo composto da wc, disimpegno e due locali soffitta.

SUB. 38 – abitazione

Unità abitativa disposta su due livelli fuori terra e composta da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, wc, camera; da vano scala interno si accede al piano secondo composto da wc, disimpegno, tre locali soffitta e da piccolo terrazzo; completano la proprietà due porzioni di resede esclusivo posti a piano terra.

SUB. 39 – box auto

HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

Si tratta di un garage collocato al piano interrato formato da due locali con accesso da due rampe carrabili comuni (sub. 15 e 16 BCNC), un corsello (sub 25 BCNC) e da un vano scala comune (sub. 24 BCNC).

SUB. 40 – box auto

Si tratta di un garage collocato al piano interrato con accesso da due rampe carrabili comuni (sub. 15 e 16 BCNC), un corsello (sub 25 BCNC) e da un vano scala comune (sub. 24 BCNC).

SUB. 41 – box auto

Si tratta di un garage collocato al piano interrato con accesso da due rampe carrabili comuni (sub. 15 e 16 BCNC), un corsello (sub 25 BCNC) e da un vano scala comune (sub. 24 BCNC).

SUB. 42 – box auto

Si tratta di un garage collocato al piano interrato con accesso da due rampe carrabili comuni (sub. 15 e 16 BCNC), un corsello (sub 25 BCNC) e da un vano scala comune (sub. 24 BCNC).

SUB. 1 – BENE COMUNE NON CENSIBILE

Piano terra, comune a tutti i subalterni.

SUB. 14 – BENE COMUNE NON CENSIBILE

Piano terra e primo, comune ai sub. 12-13.

SUB. 15 – BENE COMUNE NON CENSIBILE

Rampa accesso garage piano interrato, comune ai sub. 18-21-22-23-26-27-32-35-36-39-40-41-42.

SUB. 16 – BENE COMUNE NON CENSIBILE

Rampa accesso garage piano interrato, comune ai sub. 18-21-22-23-26-27-32-35-36-39-40-41-42.

SUB. 24 – BENE COMUNE NON CENSIBILE

Vano scala che collega il piano terra all' interrato, comune ai sub. 18-21-22-23-26-27-32-35-36-39-40-41-42.

SUB. 25 – BENE COMUNE NON CENSIBILE

Corsello carrabile al piano interrato comune ai sub. 18-21-22-23-26-27-32-35-36-39-40-41-42.

p.lla 1110 – terreno agricolo

Qualità uliveto con superficie pari a 25 mq.



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

Ad alcuni appartamenti è assegnato un garage:

1. SUB. 8 ABITAZIONE + SUB. 23 GARAGE
2. SUB. 13 ABITAZIONE + SUB. 22 GAREGE
3. SUB. 33 ABITAZIONE + SUB. 39 GARAGE
4. SUB. 34 ABITAZIONE + SUB. 40 GARAGE
5. SUB. 37 ABITAZIONE + SUB. 41 - GARAGE
6. SUB. 38 ABITAZIONE + SUB. 42 - GARAGE

Le unità immobiliari sono costituite da strutture portanti verticali in muratura di mattoni portanti, strutture orizzontali in solai di laterizio e cemento con copertura a padiglione e a capanna con manto di tegole in laterizio. Le pareti esterne ed interne sono intonacate con intonaco civile liscio e tinteggiate. I tramezzi interni sono costituiti da muratura in laterizio intonacata e tinteggiata. I pavimenti delle unità abitative sono costituiti da pavimenti in gres. Gli infissi esterni sono in legno, i dispositivi oscuranti delle finestre sono costituiti da persiane in legno.

Le condizioni generali di manutenzione risultano sostanzialmente discrete, sia nelle parti esterne ad uso comune che internamente alle singole unità immobiliari.

Al fine della valutazione, saranno considerate per le singole unità immobiliari, le superfici catastali (già comprensive di eventuali pertinenze) indicate nelle visure come indicato di seguito.

dati catastali

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	1079	8			A/3	4	6,5 vani	Totale: 169 m ² Totale: cubate aree scoperte: 158 m ³	Euro 486,76	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2017 Pratica n. AR0084191 in atti dal 28/09/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25601.1/2017)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	1079	13			A/3	4	4 vani	Totale: 60 m ² Totale: cubate aree scoperte: 79 m ³	Euro 289,55	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/2018 Pratica n. AR0033264 in atti dal 20/03/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9093.1/2018)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	1079	22			C/6	3	26 m ²	Totale: 31 m ²	Euro 71,17	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2017 Pratica n. AR0084191 in atti dal 28/09/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25601.1/2017)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	1079	23			C/6	3	49 m ²	Totale: 61 m ²	Euro 134,12	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2017 Pratica n. AR0084191 in atti dal 28/09/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25601.1/2017)



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	1079	32			C/2	3	15 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 30,99	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2018 Pratica n. AR0079572 in atti dal 02/11/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31952.1/2018)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	1079	33			A/3	4	4 vani	Totale: 79 m ² Totale: esuse aree scoperte**: 73 m ²	Euro 299,55	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2021 Pratica n. AR0006516 in atti dal 14/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 5793.1/2021)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	1079	34			A/3	4	5,5 vani	Totale: 122 m ² Totale: esuse aree scoperte**: 117 m ²	Euro 411,87	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2021 Pratica n. AR0006519 in atti dal 14/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 5796.1/2021)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	1079	35			A/3	4	4 vani	Totale: 89 m ² Totale: esuse aree scoperte**: 77 m ²	Euro 299,55	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2021 Pratica n. AR0006520 in atti dal 14/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 5797.1/2021)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	1079	36			A/3	4	7,5 vani	Totale: 189 m ² Totale: esuse aree scoperte**: 180 m ²	Euro 561,65	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2021 Pratica n. AR0006521 in atti dal 14/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 5798.1/2021)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	1079	37			A/3	4	4 vani	Totale: 93 m ² Totale: esuse aree scoperte**: 93 m ²	Euro 299,55	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2021 Pratica n. AR0006522 in atti dal 14/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 5799.1/2021)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	1079	38			A/3	4	5,5 vani	Totale: 102 m ² Totale: esuse aree scoperte**: 102 m ²	Euro 411,87	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2021 Pratica n. AR0006523 in atti dal 14/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 5800.1/2021)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	1079	39			C/6	3	35 m ²	Totale: 39 m ²	Euro 95,90	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2021 Pratica n. AR0006524 in atti dal 14/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 5801.1/2021)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	1079	40			C/6	3	30 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 82,12	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2021 Pratica n. AR0006525 in atti dal 14/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 5802.1/2021)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	1079	41			C/6	3	25 m ²	Totale: 30 m ²	Euro 68,43	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2021 Pratica n. AR0006526 in atti dal 14/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 5803.1/2021)



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	1079	42			C/6	3	26 m ²	Totale: 30 m ²	Euro 72,17	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2021 Pratica n. AR0006517 in atti dal 14/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 5804.1/2021)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	107	1110			OLIVETO 2	2 5		Euro 0,64	Euro 0,64	FRAZIONAMENTO del 14/09/2015 Pratica n. AR0114739 in atti dal 14/09/2015 presentato il 14/09/2015 (n. 114739.1/2015)	
Notifica				Fertile							

Per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo della stima sintetica. Tale stima è stata improntata sull'analisi di mercato per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che nel particolare, è risultato il metro quadro di superficie lorda commerciale.

Per le consistenze si è tenuto conto delle superfici indicate nelle visure catastali e già ragguagliate, in base alle destinazioni d'uso, secondo quanto previsto dal DPR 380/2001.

valutazione immobiliare

Come sopra riportato, per calcolare il valore di mercato delle singole unità immobiliari, vengono utilizzate le superfici catastali comprensive delle relative pertinenze indicate nelle visure catastali.

SUB. 8 – abitazione	169 mq
SUB. 13 – abitazione	80 mq
SUB. 22 – box auto	31 mq
SUB. 23 – box auto	61 mq
SUB. 32 – magazzino/locale di deposito	19 mq
SUB. 33 – abitazione	79 mq
SUB. 34 – abitazione	122 mq
SUB. 35 – abitazione	80 mq
SUB. 36 – abitazione	189 mq
SUB. 37 – abitazione	93 mq
SUB. 38 – abitazione	102 mq
SUB. 39 – box auto	39 mq
SUB. 40 – box auto	35 mq
SUB. 41 – box auto	30 mq
SUB. 42 – box auto	30 mq
p.lla 1110 – terreno	205 mq
complessivo sup. abitazioni	914 mq
complessivo sup. box auto	226 mq



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

Vengono identificati da annunci immobiliari, due immobili simili per caratteristiche, tipologia e superfici a quelli oggetto di valutazione. Tali immobili rappresentano delle reali offerte del mercato immobiliare. Dall'importo richiesto viene decurtata una percentuale pari al 5% come indice di trattabilità in fase di eventuale trattativa.

comparabili

comparabile 1



descrizione

Cortona, nella frazione di Camucia, offriamo in vendita appartamento al piano secondo così composto: soggiorno, cucinotto, disimpegno, 2 camere, bagno e balcone.

Corredato da cantina privata, garage comune e piazzale condominiale.

L'immobile è stato recentemente ristrutturato all'interno e si presenta in buono stato abitabile da subito.

Superficie: 73 mq

Prezzo richiesto: 80.000,00 €

Sconto contrattabilità prezzo 5,00%: 76.000,00 €

Valore comparabile n° 1: 1.041,00 €/mq

<https://www.immobiliare.it/annunci/79617617/>



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

comparabile 2



descrizione

Cortona, nel pieno centro della frazione di Camucia, offriamo in vendita bell'appartamento ristrutturato posto al piano secondo di edificio condominiale.

L'immobile si compone di ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, 2 camere da letto, 1 cameretta/studio, 2 bagni e 2 terrazze.

Completa la proprietà un garage al piano interrato.

Ottima posizione per raggiungere tutti i principali servizi anche a piedi.

Superficie: 120 mq

Prezzo richiesto: 125.000,00 €

Sconto contrattabilità prezzo 5,00%: 118.750,00 €

Valore comparabile n° 1: 990,00 €/mq

<https://www.immobiliare.it/annunci/97446038/>

valore medio comparabili € $(1.041,00 + 990,00)/2 = \mathbf{€ 1.015,50}$

Si procede nelle indagini di mercato, adesso su fonte O.M.I. Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Nella tabella seguente vengono riportati, per la zona in oggetto, le quotazioni immobiliari rilevate al primo semestre 2022 in relazione alle rilevazioni di mercato effettuate. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo anche in considerazione lo stato di manutenzione e di conservazione.



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: CORTONA

Fascia/zona: Periferica/ABITATO DI CAMUCIA E ZONE LIMITROFE - FASCIA LUNGO LA STRADA REGIONALE 71 DA SODO FINO A VALLONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n. 999

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	3,8	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1150	L	3,2	4	L
Box	NORMALE	700	1050	L	3,4	5	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1750	L	3,9	5	L

Si ritiene congruo, per le unità abitative oggetto di valutazione, un valore a mq. pari a **1.200,00 €/mq.** e per i box auto un valore di **700,00 €/mq.**

Il valore medio, tra quanto estrapolato dall'indagine di mercato e quanto ricavato dai valori OMI, determina il valore unitario di stima delle civili abitazioni.

valore medio comparabili_valore OMI

€ (1.015,50 + 1.200,00)/2 = € 1.107,75 che viene arrotondato per eccesso a **€/mq. 1.108,00**

calcolo valore di mercato del terreno

per determinare il valore di mercato del terreno agricolo censito catastalmente come uliveto, si tiene conto dei Valori Agricoli Medi indicati dall'Agenzia delle Entrate (annualità 2021).

p.lla 1110 – terreno uliveto 205 mq

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del 24/05/2021

n.22 del 03/06/2021

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			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO SPECIALIZZATO	27600,00				30000,00			



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Debiti	Reddito		
								Dominicale		Aggrgio
1	107	1110	-	ULIVETO	2	2 5		Euro 0,64	Euro 0,64	FRAZIONAMENTO del 14/09/2015 Pratica n. AR0114739 in atti del 14/09/2015 presentato il 14/09/2015 (n. 114739.1/2015)
Notifica						Partita				

STIMA SINGOLI LOTTI

Trattandosi di più unità immobiliari, si procede alla formazione dei lotti raggruppando gli appartamenti con il proprio garage quando presente.

Nello specifico i lotti individuati sono dieci:

1. SUB. 8 ABITAZIONE + SUB. 23 GARAGE
2. SUB. 13 ABITAZIONE + SUB. 22 GARAGE
3. SUB. 33 ABITAZIONE + SUB. 39 GARAGE
4. SUB. 34 ABITAZIONE + SUB. 40 GARAGE
5. SUB. 35 ABITAZIONE
6. SUB. 36 ABITAZIONE
7. SUB. 37 ABITAZIONE + SUB. 41 - GARAGE
8. SUB. 38 ABITAZIONE + SUB. 42 - GARAGE
9. SUB. 32 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO
10. P.LLA 1110 - TERRENO ULIVETO

• LOTTO 1

SUB. 8 - ABITAZIONE = 169 mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO ABITAZIONI

superficie commerciabile mq. 169

valore congruo di mercato per metro quadrato € 1.108,00

valore di mercato € **187.252,00**

Si indica in € **187.252,00** (centottantasettemiladuecentocinquantadue/00) il valore di mercato dell'appartamento sub 8.

8.

SUB. 23- GARAGE (61 mq)



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

superficie commerciabile mq. 61
valore congruo di mercato per metro quadrato € 700,00

valore di mercato € 42.700,00

Si indica in € 42.700,00 (quarantaduemilasettecento/00) il valore di mercato del garage sub 23

Valore di mercato LOTTO 1 = € 229.952,00

- **LOTTO 2**

SUB. 13 – ABITAZIONE = 80 mq

CALCOLO superficie commerciabile mq. 80
valore congruo di mercato per metro quadrato € 1.108,00

valore di mercato € 88.640,00

Si indica in € 88.640,00 (ottantottomilaseicentoquaranta) il valore di mercato dell'appartamento sub 13.

SUB. 22– GARAGE = 31 mq

superficie commerciabile mq. 31
valore congruo di mercato per metro quadrato € 700,00

valore di mercato € 21.700,00

Si indica in € 21.700,00 (ventunomilasettecento/00) il valore di mercato del garage sub 22.

Valore di mercato LOTTO 2 = € 110.340,00

- **LOTTO 3**

SUB. 33 – ABITAZIONE = 79 mq

superficie commerciabile mq. 79
valore congruo di mercato per metro quadrato € 1.108,00



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

Valore di mercato € 87.532,00

Si indica in € 87.532,00 (ottantasettemilacinquecentotrentadue/00) il valore di mercato dell'appartamento sub 33.

SUB. 39– GARAGE = 39 mq

superficie commerciabile mq. 39

valore congruo di mercato per metro quadrato € 700,00

valore di mercato € 27.300,00

Si indica in € 27.300 (ventisettemilatrecento/00) il valore di mercato del garage sub 39.

Valore di mercato LOTTO 3 = € 114.832,00

• **LOTTO 4**

SUB. 34 – ABITAZIONE = 122 mq

superficie commerciabile mq. 122

valore congruo di mercato per metro quadrato € 1.108,00

valore di mercato € 135.176,00

Si indica in € 135.176,00 (centotrentacinquemilacentosettantasei/00) il valore di mercato dell'appartamento sub 34.

SUB. 40– GARAGE = 35 mq

superficie commerciabile mq. 35

valore congruo di mercato per metro quadrato € 700,00

valore di mercato € 24.500,00

Si indica in € 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento) il valore di mercato del garage sub 40.

Valore di mercato LOTTO 4 = € 159.676,00



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

- **LOTTO 5**

SUB. 35 – ABITAZIONE = 80 mq

superficie commerciabile mq. 80

valore congruo di mercato per metro quadrato € 1.108,00

valore di mercato € **88.640,00**

Si indica in € **88.640,00** (ottantottomilaseicentoquaranta) il valore di mercato dell'appartamento sub 35.

Valore di mercato LOTTO 5 = € 88.640,00

- **LOTTO 6**

SUB. 36 – ABITAZIONE = 189 mq

superficie commerciabile mq. 189

valore congruo di mercato per metro quadrato € 1.108,00

valore di mercato € **209.412,00**

Si indica in € **209.412,00** (duecentonovemilaquattrocentododici/00) il valore di mercato dell'appartamento sub 36.

Valore di mercato LOTTO 6 = € 209.412,00

- **LOTTO 7**

SUB. 37 – ABITAZIONE = 93 mq

superficie commerciabile mq. 93

valore congruo di mercato per metro quadrato € 1.108,00

valore di mercato € **103.044,00**



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

Si indica in € 103.044,00 (centotremilaquarantaquattro/00) il valore di mercato dell'appartamento sub 37.

SUB. 41-- GARAGE = 30 mq

superficie commerciabile mq. 30
valore congruo di mercato per metro quadrato € 700,00
Valore di mercato € 21.000,00

Si indica in € 21.000,00 (ventunomila/00) il valore di mercato del garage sub 41.

Valore di mercato LOTTO 7 = € 124.044,00

• **LOTTO 8**

SUB. 38-- ABITAZIONE = 102 mq

superficie commerciabile mq. 102
valore congruo di mercato per metro quadrato € 1.108,00

valore di mercato € 113.016,00

Si indica in € 113.016,00 (centotredicimilasedici/00) il valore di mercato dell'appartamento sub 38.

SUB. 42-- GARAGE = 30 mq

superficie commerciabile mq. 30
valore congruo di mercato per metro quadrato € 700,00

valore di mercato € 21.000,00

Si indica in € 21.000,00 (ventunomila/00) il valore di mercato del garage sub 42.

Valore di mercato LOTTO 8 = € 134.016,00

• **LOTTO 9**

SUB. 32 - MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO = 19 mq

superficie catastale mq. 19
superficie commerciabile (25% sup. catastale) = mq. 4,75



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

valore congruo di mercato per metro quadrato € 1.108,00
valore di mercato € 5.263,00

Si indica in € 5.263,00 (cinquemiladuecentosessantatre/00) il valore di mercato della proprietà in oggetto

Valore di mercato LOTTO 9 = € 5.263,00

- **LOTTO 10**

P.LLA 1110 – TERRENO ULIVETO = 25 mq

superficie terreno mq. 205
valore congruo di mercato per ettaro € 30.000,00 (3,00 €/mq)

valore di mercato € 615,00

Si indica in € 615,00 (seicentoquindici/00) il valore di mercato della proprietà in oggetto.

Valore di mercato LOTTO 10 = € 615,00

Si segnala che alcune delle unità immobiliari oggetto della presente valutazione, riportano delle piccole difformità interne che non influiscono sul valore di mercato delle stesse, in quanto regolarizzabili con comunicazioni tardive presso il Comune di Cortona previo pagamento di sanzione amministrativa pari ad euro 1.000,00.



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

unità immobiliari locate

Al momento del sopralluogo è stato constatato che alcune unità immobiliari non risultano utilizzate dal soggetto esecutato ma risultano locate, e più precisamente:

- **p.lla 1079 sub 13** (appartamento superficie lorda 80 mq) e **sub 22** (garage superficie lorda 31 mq):
Rata mensile € 330
- **p.lla 1079 sub 33** (appartamento superficie lorda 79 mq) e **sub 39** (garage superficie lorda 39 mq):
Rata mensile € 280

Di seguito si determina il giusto canone di locazione.

Indagini di mercato su fonte O.M.I. Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Nella tabella seguente vengono riportati, per la zona in oggetto, le quotazioni immobiliari rilevate al primo semestre 2022 in relazione alle rilevazioni di mercato effettuate. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo anche in considerazione lo stato di manutenzione e di conservazione.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: CORTONA

Fascia/zona: Periferica/ABITATO DI CAMUCIA E ZONE LIMITROFE - FASCIA LUNGO LA STRADA REGIONALE 71 DA SODO FINO A VALLONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 999

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	3,8	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1150	L	3,2	4	L
Box	NORMALE	700	1050	L	3,4	5	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1750	L	3,9	5	L



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

p.lla 1079 sub 13 e 22

Superficie appartamento **p.lla 1079 sub. 13** = 80 mq

Superficie ragguagliata garage **p.lla 1079 sub. 22** = 31 mq x 50% = 15,50 mq

calcolo del valore di locazione appartamento

superficie commerciabile mq. 80

valore congruo di mercato per metro quadrato al mese € **3,80**

(rif. Valori OMI – abitazioni civili – stato conservativo NORMALE)

valore congruo locazione appartamento **304,00 €/mese**

calcolo del valore di locazione garage

superficie commerciabile mq. 15,50

valore congruo di mercato per metro quadrato al mese € **3,80**

(rif. Valori OMI – garage – stato conservativo NORMALE)

valore congruo locazione garage **58,90 €/mese**

Sommando i valori di locazione dell'appartamento e del garage si individua in **363,00 €/mese (trecentosessantatre/00)** il valore del giusto canone di locazione della proprietà in oggetto.

Il canone pattuito tra le parti (**330,00 €/mese**) risulta congruo con quello stimato (**363,00 €/mese**).

p.lla 1079 sub 33 e 39

superficie appartamento **p.lla 1079 sub. 33** = 79 mq

superficie ragguagliata garage **p.lla 1079 sub. 39** = 39 mq x 50% = 19,50 mq

calcolo del valore di locazione appartamento

superficie commerciale mq. 79

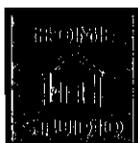
valore congruo di mercato per metro quadrato al mese € 3,80

(rif. Valori OMI – abitazioni civili – stato conservativo NORMALE)

valore congruo locazione appartamento **300,20 €/mese**

calcolo del valore di locazione garage

superficie commerciale mq. 19,50 mq



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625

valore congruo di mercato per metro quadrato al mese € **3,80**
(rif. Valori OMI – garage – stato conservativo NORMALE)
valore congruo locazione garage €/mese **74,10**

Sommando i valori di locazione dell'appartamento e del garage si individua in **374,00 €/mese (trecentosettantaquattro/00)** il valore del giusto canone di locazione della proprietà in oggetto.

Il canone pattuito tra le parti (280,00 €/mese) risulta inferiore a quello stimato (€/mese 374,00).

Il sottoscritto geometra Alessandro Avato, ha redatto la presente valutazione immobiliare ad espletamento dell'incarico conferito dal Giudice Dott.ssa Maria Novella Legnaioli, in merito alla procedura fallimentare in oggetto.

Arezzo, 09/02/2024

geometra Alessandro Avato

Allegati:

- _ planimetrie catastali in scala 1:200*
- _ estratto di mappa catastale in scala 1:2000*
- _ visure catastali*
- _ visure ipotecarie*
- _ contratti di affitto*



HOME STUDIO
Via Pietro Lorenzetti, 68
52100 Arezzo

mail
pec
studio

info@home-studio.it
alessandro.avato@geopec.it
0575954625