



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 112/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DEL VALDARNO CREDITO COOPERATIVO S.C., ARC REAL ESTATE S.P.A.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Elisabetta Rodinò di Miglione

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Giuseppe Matteini**

CF:MTTGPP58A16A390A

con studio in AREZZO (AR) Via Beato Angelico 25

telefono: 3356097188

email: gmatteini58@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2023

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a SAN GIOVANNI VALDARNO Via Andrea del Castagno 9, della superficie commerciale di **67,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Composizione dell'unità immobiliare e parametri dimensionali.

L'unità immobiliare è costituita da.

- 1) Appartamento a piano primo – Formato da ingresso, locale soggiorno, bagno, cucina, camera, veranda.
- 2) Cantina a piano seminterrato
- L'accesso ad entrambi i livelli avviene attraverso la scala interna condominiale.
- Dell'unità vengono di seguito riportate, in forma tabulare: la superficie netta di tutti i locali; la loro superficie lorda, comprensiva dell'intero spessore dei muri perimetrali verso l'esterno, fino ad un massimo di 50 cm., e di metà di quello dei muri in comune con altri locali, fino ad un massimo di 25 cm.; l'incremento della superficie lorda è valutato, secondo la norma UNI 10750, fino ad un massimo del 10% di quella netta – oltre detto valore la superficie lorda si considera pari a 1,1 di quella netta.

La superficie commerciale dell'immobile è data dal prodotto della superficie lorda per un opportuno coefficiente correttivo. Nel caso in specie, sulla base delle caratteristiche dell'immobile il predetto coefficiente correttivo viene assunto pari a 0,50 per la veranda, a 0,25 per la cantina, a 1,00 per tutti gli altri locali. L'ultima colonna della tabella rappresenta l'esposizione dei vari ambienti.

Tabella locali.

SN = superficie netta ambiente espressa in mq.

SL = superficie lorda ambiente espressa in mq.

SC = superficie commerciale ambiente espressa in mq.

ESP = esposizione ambiente (RE = resede esterno, I = interno)

Locale	SN	SL	SC	ESP
Ingresso	6,2	6,8	6,8	I
Camera	12,9	14,2	14,2	RE
Veranda	3,7	4,1	2,0	RE
Cucina	10,4	11,4	11,4	RE
Bagno	5,9	6,5	6,5	RE
Camera	24,3	26,7	26,7	RE

La superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare è pertanto di mq. 67,6.

DESCRIZIONE APPARTAMENTOPAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti sono costituiti da elementi in laminato, tranne quello della veranda in gres. I rivestimenti del bagno sono in marmo, quelli della veranda in ceramica.

I locali sono rifiniti con intonaco di tipo civile tinteggiato con pittura a tempera comune, salvo le pareti della cucina, in parte rifinite con tinta impermeabile.

#### SANITARI

Il bagno è dotato di sanitari di discreta qualità.

#### INFISSI

Quelli esterni dei locali abitabili sono in alluminio con vetri doppi. La veranda è chiusa con infissi in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso all'appartamento è pure in legno.

#### IMPIANTI

L'impianto termico è costituito da caldaia autonoma murale posta in cucina all'interno di un pensile; gli elementi radianti sono formati da radiatori a parete in ghisa. L'impianto elettrico è costituito da elementi sotto traccia: è presente quadro elettrico con interruttore differenziale.

Le condizioni generali dell'appartamento attestano uno stato manutentivo appena sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,02. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 544 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea del Castagno 9, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

#### **A.1 cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 544 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea del Castagno n. 9 S. Giovanni V.no, piano: S1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Trattasi di locale unico a cui si accede da disimpegno a comune. E' pavimentato, con pareti intonacate e tinteggiate. E' presente impianto elettrico.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>67,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. -76.560,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. -66.831,09</b>
Data della valutazione:	<b>12/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare risulta attualmente inutilizzata essendo stata abbandonata da tempo nel più completo disordine.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

La trascrizione n. 21.287/15.877 del 02.12.2022 risulta essere stata superata da quella n. 11.679/8.982 del 04.07.2023 e sarà successivamente cancellata

#### **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 16/06/2015 a firma di notaio Eugenio Idolo ai nn. 34525/12589 di repertorio, iscritta il 23/06/2015 a Arezzo ai nn. 8153/1009, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 134.250.

Importo capitale: 89.500

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

pignoramento, stipulata il 16/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo ai nn. 2970/2022 di repertorio, trascritta il 02/12/2022 a Arezzo ai nn. 21.287/15.877, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobile posto in Via A. del Castagno in Loc. San Giovanni Valdarno n. 9

pignoramento, stipulata il 16/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1532/2023 di repertorio, trascritta il 04/07/2023 a Arezzo ai nn. 11679/8982, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobile posto in Via A. del Castagno in Loc. San Giovanni Valdarno n. 9

*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:	€. 508,86
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.426,09
Millesimi condominiali:	162,94/1000
Ulteriori avvertenze:	
Nessuna ulteriore avvertenza al momento attuale.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In allegato è riportato il contratto di compravendita.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 16/06/2015), con atto stipulato il 16/06/2015 a firma di NOTAIO EUGENIO IDOLO ai nn. 34524/12588 di repertorio, trascritto il 23/06/2015 a AREZZO ai nn. 8152/6054

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA ( fino al 14/02/2006), con atto stipulato il 19/10/1973 a firma di NOTAIO LIONELLO SIGNORINI ai nn. 33143-13927 di repertorio, trascritto il 22/11/1973 a AREZZO ai nn. 13280-10318

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 14/02/2006 fino al 23/03/2013), registrato il 26/10/2006 a MONTEVARCHI ai nn. 45-510, trascritto il 22/11/2006 a AREZZO ai nn. 24260/15822.

4/6 in proprietà e 1/6 in proprietà a ciascuno.

In data 23/06/2015, ai nn. 8150/6052 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo è stata trascritta accettazione tacita di eredità da \_\_\_\_\_ in favore di \_\_\_\_\_

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 23/03/2013 fino al 16/06/2015), registrato il 30/07/2013 a MONTEVARCHI ai nn. 533-9990/13, trascritto il 02/10/2013 a AREZZO ai nn. 12723/9429.

Intera proprietà 1/1 indivisa. In data 23-06-2015, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, ai nn. 8151/6053 è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità da \_\_\_\_\_ in favore di \_\_\_\_\_

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In allegato è riportata la planimetria allegata all'ultima pratica, attestazione di conformità in sanatoria n. 488

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DOMANDA DI COSTRUZIONE N. **740**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO, presentata il 05/05/1954, rilasciata il 21/06/1954 con il n. 740 di protocollo

DOMANDA DI COSTRUZIONE N. **750**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO, presentata il 18/06/1954, rilasciata il 10/08/1954 con il n. 750/8571 di protocollo

CONCESSIONE IN SANATORIA N. **419**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CHIUSURA DI VERANDA, rilasciata il 04/01/1990 con il n. 419 di protocollo

Attestazione di conformità in sanatoria N. **488**, rilasciata il 30/03/2015 con il n. 488 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente l'immobile ricade in zona residenziale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIOVANNI VALDARNO VIA ANDREA DEL CASTAGNO 9

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN GIOVANNI VALDARNO Via Andrea del Castagno 9, della superficie commerciale di **67,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Composizione dell'unità immobiliare e parametri dimensionali.

L'unità immobiliare è costituita da.

- 1) Appartamento a piano primo – Formato da ingresso, locale soggiorno, bagno, cucina, camera, veranda.
- 2) Cantina a piano seminterrato
- L'accesso ad entrambi i livelli avviene attraverso la scala interna condominiale.
- Dell'unità vengono di seguito riportate, in forma tabulare: la superficie netta di tutti i locali; la loro superficie lorda, comprensiva dell'intero spessore dei muri perimetrali verso l'esterno, fino ad un massimo di 50 cm., e di metà di quello dei muri in comune con altri locali, fino ad

un massimo di 25 cm.; l'incremento della superficie lorda è valutato, secondo la norma UNI 10750, fino ad un massimo del 10% di quella netta – oltre detto valore la superficie lorda si considera pari a 1,1 di quella netta.

La superficie commerciale dell'immobile è data dal prodotto della superficie lorda per un opportuno coefficiente correttivo. Nel caso in specie, sulla base delle caratteristiche dell'immobile il predetto coefficiente correttivo viene assunto pari a 0,50 per la veranda, a 0,25 per la cantina, a 1,00 per tutti gli altri locali. L'ultima colonna della tabella rappresenta l'esposizione dei vari ambienti.

Tabella locali.

SN = superficie netta ambiente espressa in mq.

SL = superficie lorda ambiente espressa in mq.

SC = superficie commerciale ambiente espressa in mq.

ESP = esposizione ambiente (RE = resede esterno, I = interno)

Locale	SN	SL	SC	ESP
Ingresso	6,2	6,8	6,8	I
Camera	12,9	14,2	14,2	RE
Veranda	3,7	4,1	2,0	RE
Cucina	10,4	11,4	11,4	RE
Bagno	5,9	6,5	6,5	RE
Camera	24,3	26,7	26,7	RE

La superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare è pertanto di mq. 67,6.

#### DESCRIZIONE APPARTAMENTO

##### PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti sono costituiti da elementi in laminato, tranne quello della veranda in gres. I rivestimenti del bagno sono in marmo, quelli della veranda in ceramica.

I locali sono rifiniti con intonaco di tipo civile tinteggiato con pittura a tempera comune, salvo le pareti della cucina, in parte rifinite con tinta impermeabile.

##### SANITARI

Il bagno è dotato di sanitari di discreta qualità.

##### INFISSI

Quelli esterni dei locali abitabili sono in alluminio con vetri doppi. La veranda è chiusa con infissi in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso all'appartamento è pure in legno.

##### IMPIANTI

L'impianto termico è costituito da caldaia autonoma murale posta in cucina all'interno di un pensile; gli elementi radianti sono formati da radiatori a parete in ghisa. L'impianto elettrico è costituito da elementi sotto traccia: è presente quadro elettrico con interruttore differenziale.

Le condizioni generali dell'appartamento attestano uno stato manutentivo appena sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,02. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 544 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea del Castagno 9, piano: 1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1954.



*ingresso*



*cucina*



*bagno*



*camera grande*



*camera piccola*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*fronte principale*



*fronte retro*



lato sinistro



lato destro

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[106,962 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	67,60	x	100 %	=	67,60
<b>Totale:</b>	<b>67,60</b>				<b>67,60</b>

ACCESSORI:

**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 544 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea del Castagno n. 9 S. Giovanni V.no, piano: S1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Trattasi di locale unico a cui si accede da disimpegno a comune. E' pavimentato, con pareti intonacate e tinteggiate. E' presente impianto elettrico.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale interrato	8,00	x	25 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>8,00</b>				<b>2,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/10/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 188/2016

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su porzione di fabbricato di civile abitazione disposto su tre piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso, scala di accesso al piano primo, bagno/lavanderia non finestrati, al piano primo pranzo, cucina, soggiorno, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio e scala di collegamento con il piano sottotetto, al piano secondo camera, terrazza,

vano tecnico. , 1

Indirizzo: Via della Resistenza, 27/A San Giovanni Valdarno, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 125.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 451.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/10/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 188/2016

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su porzione di fabbricato di civile abitazione a piano terra composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno non finestrato, ripostiglio, camera. , 2

Indirizzo: Via della Resistenza, 27 San Giovanni Valdarno, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 65.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.280,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 451.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/09/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 188/2016

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su fabbricato di abitazione con resede esclusivo, piscina, campo da tennis, spogliatoio e garage esterni in corpo separato., 3

Indirizzo: Via della Resistenza, 23/b San Giovanni Valdarno, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 290.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 195.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 451.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/10/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 92/2021

Descrizione: Appartamento posto al terzo ed ultimo piano con accesso da scala condominiale, ed è

così composto: ingresso, cucina con terrazzo posto nel prospetto principale, bagno, disimpegno dal quale si accede alla veranda e/o ripostiglio e due camere. , 1

Indirizzo: via Armando Diaz 12 San Giovanni Valdarno, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 56.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 517.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/12/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 10/2019

Descrizione: Nel Comune di San Giovanni Valdarno (Ar), largo Vetrai n. 8, all'interno del centro storico, diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato consistente in un appartamento per civile abitazione., 1

Indirizzo: San Giovanni Valdarno (AR) Via Largo Vetrai n.8 - Toscana San Giovanni Valdarno, Arezzo

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 51.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 564.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/12/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 156/2021

Descrizione: Appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato composto da corridoio di accesso dalle scale condominiali, ingresso/soggiorno, angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio esterno e cantina., 1

Indirizzo: Corso Italia n. 43 San Giovanni Valdarno, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 608.00 m

Numero Tentativi: 1

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**0,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
valore a mq. di € 1.100 riscontrato per immobili recentemente compravenduti aventi caratteristiche analoghe posti nella zona in oggetto	-76.560,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. -76.560,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. -76.560,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di San Giovanni Valdarno, agenzie: di San Giovanni Valdarno, osservatori del mercato immobiliare OMI

## 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	67,60	2,00	-76.560,00	-76.560,00
				<b>-76.560,00 €</b>	<b>-76.560,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non risulta comodamente divisibile. Non è scorporabile neppure la cantina, pertanto l'intero lotto è valutato nella sua completezza come bene unico

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. -76.560,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. -11.484,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 329,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 1.426,09</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. -66.831,09</b>

data 12/02/2024

il tecnico incaricato  
Giuseppe Matteini