



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

154/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

GE - Elisabetta Rodinò di Miglione

CUSTODE:

I.V.G. Tribunale di Arezzo - Tribunale di Siena

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. RENATO DONNINI

CF:DNNRNT70E10D649L

con studio in FOIANO DELLA CHIANA (AR) Piazza Ambrosoli 12

telefono: 0575649351

email: renato.donnini@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a AREZZO Via Bottego 10, della superficie commerciale di **91,03** mq per la quota di:

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

Appartamento in Arezzo Via bottego n. 10, su palazzina costruita fine anni '50, a più unità immobiliari a piano terra ad uso commerciale, artigianale, direzionale il resto residenziale, posto al piano quarto fuori terra, con accesso da Via Bottego su androne e scale condominiali, privo di scansore, composto da ingresso, cucina soggiorno con terrazzo, due camere e bagno, impianti in buono stato, la caldaia esistente ma attualmente non è stata scollegata dall'impianto, per quanto alle finiture si precisa che nella parte giorno il pavimento con piastrelle e nella zona notte in parquet.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 126 particella 840 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Via Bottego 10, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Parti condominiali salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2006.

B cantina a AREZZO Via Bottego 10, della superficie commerciale di **1,50** mq per la quota di:

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

Piccola cantinetta con accesso da via Fabbroni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 126 particella 840 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 7, consistenza 2 mq, rendita 5,68 Euro, indirizzo catastale: Via Bottego 10, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stesso fabbricato e parti condominiali

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,53 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.183,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.467,95
Data della valutazione:	25/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile risulta libero da cose e persone.

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:

iscrizione ipotecaria, stipulata il 07/06/2006 a firma di Notaio Barbegli Nadio ai nn. 60350/9374 di repertorio, registrata il 14/06/2006 a Arezzo ai nn. 12230/2443, trascritta il 14/06/2006 a Arezzo , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo per acquisto abitazione

trascrizione pregiudizievole, stipulata il 17/08/2023 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 2304 di repertorio, registrata il 27/09/2023 a Arezzo ai nn. 16299/12502, trascritta il 27/09/2023 a Arezzo , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Arezzo

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

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:	€. 1.066,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.033,95
Millesimi condominiali:	60

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/06/2006 a firma di Notaio Barbagli Nadio ai nn. 60348-9372 di repertorio, registrato il 12/06/2006 a Arezzo ai nn. 3678 serie T, trascritto il 14/06/2006 a Arezzo ai nn. 12229-7704

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/06/2006 a firma di Notaio Barbagli Nadio ai nn. 60348-9372 di repertorio, registrato il 12/06/2006 a Arezzo ai nn. 3678 serie T, trascritto il 14/06/2006 a Arezzo ai nn. 12229-7704

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 16/02/2000 fino al 07/07/2006), con atto stipulato il 16/02/2000 a firma di Notaio Nadio Barbagli ai nn. 45500/5459 di repertorio, registrato il 25/02/2000 a Arezzo ai nn. 657 vol. 7, trascritto il 18/02/2000 a Arezzo ai nn. 1842

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 16/02/2000 fino al 07/07/2006), con atto stipulato il 16/02/2000 a firma di Notaio Nadio Barbagli ai nn. 45500/5459 di repertorio, registrato il 25/02/2000 a Arezzo ai nn. 657 vol. 7, trascritto il 18/02/2000 a Arezzo ai nn. 1842

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **469**, per lavori di Realizzazione fabbricato condominiale, rilasciata il 30/07/1958, agibilità del 18/04/1959 con il n. 6545/49 - 6158 di protocollo

Permesso di Costruire in sanatoria N. **0/05/237**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere difformi alla licenza edilizia, modifica aperture, variazione sagoma, modifiche interne, controfinestre, presentata il 03/12/2004, rilasciata il 18/05/2005 con il n. 4158 di protocollo

D.I.A. N. **2224/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria interna, trasformazione finestra in finestrone, presentata il 12/06/2006 con il n. 069343 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Appartamento al piano quarto (appartamento in esecuzione)

CILA-S N. **2022/0004572**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria ass. Superbonus, presentata il 28/11/2022 con il n. GE/2022/0175929 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Parti condominiali.



Opere non eseguite

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico adottato l'immobile ricade in zona R4 e B5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Eliminazione tramezzatura interna tra cucina e soggiorno, realizzazione difforme di porta - finestra nel soggiorno, pensilina sopra terrazzo scoperta per la parte autorizzata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche € 1.800,00 - Spese Sanzioni € 1.500,00: € 3.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento in esecuzione



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Eliminazione tramezzatura interna tra cucina e soggiorno, realizzazione difforme di porta - finestra nel soggiorno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito nuova planimetria a seguito di sanatoria.

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

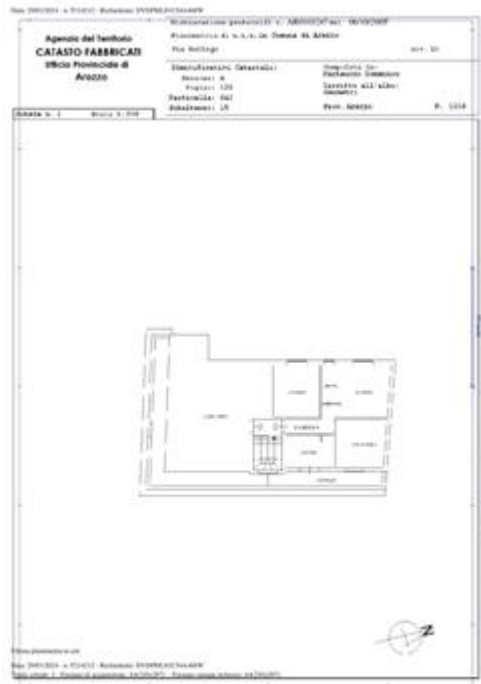
Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche € 250,00 diritti € 50,00: € 300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese dopo la sistemazione urbanistica

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento in esecuzione





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN AREZZO VIA BOTTEGO 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AREZZO Via Bottego 10, della superficie commerciale di **91,03** mq per la quota di:

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

Appartamento in Arezzo Via bottego n. 10, su palazzina costruita fine anni '50, a più unità immobiliari a piano terra ad uso commerciale, artigianale, direzionale il resto residenziale, posto al piano quarto fuorin terra, con accesso da Via Bottego su androne e scale condominiali, privo di



scansore, composto da ingresso, cucina soggiorno con terrazzo, due camere e bagno, impianti in buono stato, la caldaia esistente ma attualmente non è stata scollegata dall'impianto, per quanto alle finiture si precisa che nella parte giorno il pavimento con piastrelle e nella zona notte in parquet.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 126 particella 840 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Via Bottego 10, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Parti condominiali salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico città di Arezzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

supermercato
scuola media superiore



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt.
ferrovia distante 1 km
autostrada distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CLASSE ENERGETICA:



[199.63 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000818411 registrata in data 07/11/2024

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
Appartamento al quanto piano	89,50	x	100 %	=	89,50
Terrazzo	10,20	x	15 %	=	1,53
Totale:	99,70				91,03



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/09/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 140/2021

Descrizione: Diritto piena proprietà immobile civile abitazione situato in condominio costituito da soggiorno cucina bagno ed antibagno guardaroba terrazza due camere da letto locale uso soffitta., 1

Indirizzo: Via Mincio 50 Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.350,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 105.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 105.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 187.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 153/2022

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su di un appartamento di civile abitazione con resede e cantina privati, posto in Arezzo (AR), Villaggio Gattolino n°23/int.81. Il bene ha la superficie complessiva di mq.72.24 circa a cui si aggiunge la superficie accessoria della veranda pari a mq.5.11, quella della terrazza tergaie di mq.7.14, della cantina al piano interrato per mq.15.91 e del giardino di circa mq.50.00, 1

Indirizzo: Villaggio Gattolino, 23/int.81 Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 101.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 110.308,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 89.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 249.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/09/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 199/2020

Descrizione: Piena proprietà su appartamento di civile abitazione posto al piano terzo, della superficie di 131 mq circa, composto da cinque vani, un cucinotto, due servizi, un ripostiglio e relativi corridoi e disimpegno, correlato al piano da tre balconi della superficie di 13,40 mq. circa, con annessi locale soffitta al piano quarto e garage al piano primo sotto strada della superficie di 24 mq. circa, con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio., 1



Indirizzo: Via Arno n. 55 Arezzo, AR
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 159.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 141.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 273.00 m
 Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate
 Domanda: Buona
 Offerta: Buona
 Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi - un anno
 Valore minimo: 1.050,00
 Valore massimo: 1.200,00
 Note: Unità immobiliare in buono stato possibilità di vendita buono

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Appartamento di mq. 89,50 lordo con terrazzo di mq. 10,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,03 x 1.100,00 = **100.133,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.133,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.133,00**

BENI IN AREZZO VIA BOTTEGO 10

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a AREZZO Via Bottego 10, della superficie commerciale di **1,50** mq per la quota di:

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

Piccola cantinetta con accesso da via Fabbroni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 126 particella 840 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 7, consistenza 2 mq, rendita 5,68 Euro, indirizzo catastale: Via Bottego 10, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Stesso fabbricato e parti condominiali

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico città di Arezzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

supermercato
scuola media superiore



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt.
ferrovia distante 1 km
autostrada distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

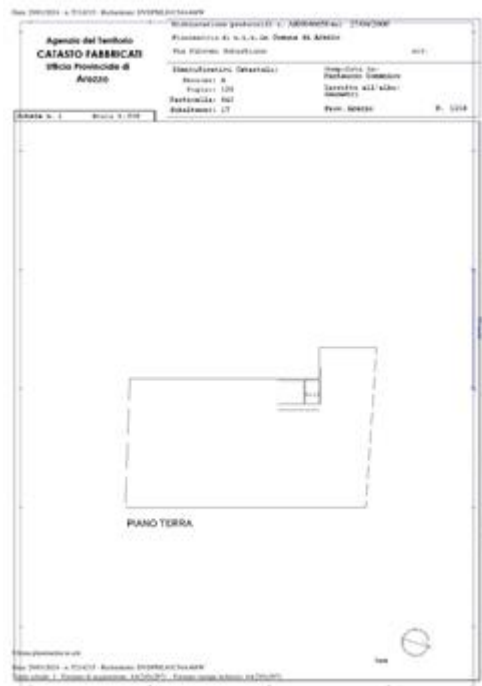
criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Ripostiglio di piccole dimensioni	3,00	x	50 %	=	1,50
Totale:	3,00				1,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $1,50 \times 1.100,00 = \mathbf{1.650,00}$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione su comparazione dei valori medi di mercato della zona dove si provano gli immobili

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

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	91,03	0,00	100.133,00	100.133,00
B	cantina	1,50	0,00	1.650,00	1.650,00
				101.783,00 €	101.783,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.183,00**

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: **€. 14.727,45**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.698,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.033,95**

Riduzione per arrotondamento: **€. 255,65**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.467,95**

data 25/11/2024

il tecnico incaricato
Geom. RENATO DONNINI

