TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

135/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottoressa Rodino' Di Miglione Elisabetta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ANDREA SORINI

CF:SRNNDR71R22A390G
con studio in AREZZO (AR) via E. Torricelli 26
telefono: 3393702681
email: a.sorini@st-associati.it

Firmato Da: SORINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc6720ba573ad9a1e2a26c1afa1a5de

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AREZZO LOCALITA' PRATANTICO 8/H, della superficie commerciale di **101,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appaertamento per civile abitazione situato al piano terra di un piu ampio fabbricato ubicato in Arezzo località Pratantico n. 8/h.

L'unità immobiliare con accesso indipendente direttamente dal resede di proprietà esclusiva è composto da: pranzo-soggiorno, angolo cottura, disimpegno , bagno, due camere e due logge al piano terra ; locale cantina con intercapedina al piano interrato (ragguungibile per mezzo di scala interna esclusiva). L'unità immobiliare ha un'altezza di cm 270 al piano terra e di cm 240 al piano interrato

L'appartamento si completa di Box per rimessa motocicli al piano interrato con accesso dalle parti condominiali del fabbricato. il box ha altezza interna di cm. 240

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed interrato, ha un'altezza interna di 270 cm piano terra - 240 cm piano interrato.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 314 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PRATANTICO 8/H, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI AREZZO REP. 4553/2010
  Coerenze: L'unità immobiliare confina con : parti condominiali particella 314 sub 3 (percorso pediìonale e vano scala), particela 314 sub 45, particella 383, particella 382, particela 566
- foglio 11 particella 314 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 11,57 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PRATANTICO 8/H, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: PARTI CONDOMINIALI, SUBALTERNO 38 E SUBALTERNO 40 DELLA PARTICELLA 314

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

A.1 **box singolo**.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 314 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 11,57 Euro, indirizzo catastale: LOC. PRATANTICO 8/H, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: PARTI CONDOMINIALI, SUB 39 E SUB 40 DELLA PARTICELLA 314

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Firmato Da: SORINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc6720ba573ad9a1e2a26c1afa1a5de

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**101,90 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**3,08 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 108.507,40**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 92.200,00**
Data della valutazione:	**07/10/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/05/2023, con scadenza il 30/04/2026, registrato il 03/05/2023 a Arezzo ai nn. 002655 - serie 1T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6600,00

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 08/01/2018 a AREZZO ai nn. R.G. 294 - R.P. 35, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA N. 970 DEL 2017.
Importo ipoteca: 45000.
Importo capitale: 37000.
Sentenza di condanna Tribunale di Arezzo rep. n. 970/2017 . Capitale € 37000 , interessi € 500 , Spese € 7.500 per un totale di € 45000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/08/2023 a AREZZO ai nn. R.G 14495 - R.P. 11174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

Firmato Da: SORINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc6720ba573ad9a1e2a26c1afa1a5de

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 720,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 2.000,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 382,00**
Millesimi condominiali:	**70.779**

Ulteriori avvertenze:

L'assemblea di condominio ha gia deliberato un intervento per infiltrazioni di acqua nella copertura per un importo stimato in euro 2000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI SEPARAZIONE CON ASSEGNAZIONE BENI DEL 08/03/2011 REP. 4553/2010 (dal 08/03/2011), con atto stipulato il 08/03/2011 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. REP. 4553/2010 di repertorio, trascritto il 24/09/2014 a AREZZO ai nn. 11635 R.G. 8823 R.P..

ERA GIA' PROPRIETARIA PER LA QUOTA DI 1/2 IN FORZA DI ATTO NOTAIO GIOVAN BATTISTA CIRIANNI DEL 03/11/2005 - REP. 140251 RACC. 40043

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO MARTINI ANDREA DI AREZZO REP. 65375 (dal 19/03/2002 fino al 03/11/2005), con atto stipulato il 19/03/2002 a firma di NOTAIO MARTINI ANDREA ai nn. REP. 65375 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTAIO CIRIANNI GIOVAN BATTISTA DEL 03/11/2005 (dal 03/11/2005 fino al 08/03/2011), con atto stipulato il 03/11/2005 a firma di NOTAIO CIRIANNI GIOVAN BATTISTA DI AREZZO ai nn. REP. 140251 RACC. 40043 di repertorio, registrato il 10/11/2005 a AREZZO ai nn. 6442 SERIE 1T, trascritto il 11/11/2005 a AREZZO ai nn. 20989 R.G. 13488 R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTAIO CIRIANNI GIOVAN BATTISTA DI AREZZO DEL 03/11/2005 REP. 140251 (dal 03/11/2005 fino al 08/03/2011), con atto stipulato il 03/11/2005 a firma di NOTAIO CIRIANNI GIOVAN BATTISTA DI AREZZO ai nn. REP. 140251 RACC. 40043 di repertorio, registrato il 10/11/2005 a AREZZO ai nn. 6442 SERIE 1T, trascritto il 11/11/2005 a AREZZO ai nn. 20989 R.G. 13488 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 3096/2003, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Edificazione, presentata il 28/07/2003, rilasciata il 17/09/2003 con il n. 571 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a concessione edilizia 571 del 17/09/2003

Variante alla concessione edilizia 571 del 17/09/2003 **N. 2477/2004**, intestata a *** DATO

Firmato Da: SORINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc6720ba573ad9a1e2a26c1afa1a5de

OSCURATO *** , presentata il 07/10/2004, rilasciata il 07/10/2004 con il n. 733 di protocollo.
Concessione edilizia 733 del 07/10/2004

N. 1930/2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alle concessioni edilizie n. 571/2003 e 733/2004 , presentata il 30/05/2005, rilasciata il 22/07/2005 con il n. 359 di protocollo

Deposito stato finale dei lavori ART. 83 L.R.01/05 **N. 476/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/02/2006

Denuncia di inizio attivita **N. 4358/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 13/11/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO vigente l'immobile ricade in zona Art. 32 NTA - Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come precedentemente detto, il compendio immobiliare presenta alcune difformità edilizie e catastali per la cui regolarizzazione è stata stimata la cifra di Euro 4871,00. In alternativa si propone di rimettere in pristino lo stato dei luoghi con la edificazione del muro divisorio demolito , la chiusura del vano porta che comunia con il box di proprietà e la dismissione del locale lavanderia per una somma stimata in euro 1500

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

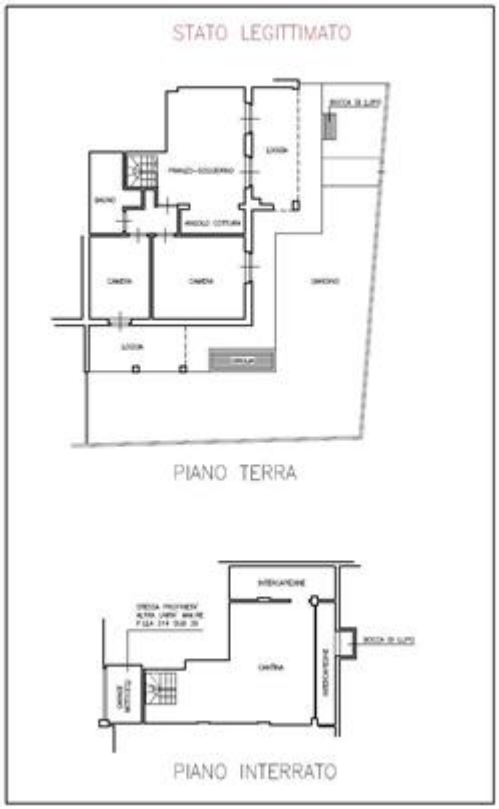
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità edilizie rilevate al piano interrato. Nel dettaglio : - E' stata aperte una porta che mette in comunicazione il locale cantina con il box per la rimessa di motoveicoli ; - E' stata demolita la parete che divideva il locale cantina con l'intercapedine posta sul lato est; - Il locale intecapedine posto sul lato nord è stato adibito a locale lavanderia
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria per addizione volmetrica (ampliamento) presso il comune di Arezzo con conseguente veramento di oneri concessori e sanzioni e diritti di segretria. In alternativa, rimessa in pristino dello stato legittimato con edificazione della parete divisioria , chiusura della porta e dismissione del locale lavanderia , con una spesa ipotizzabile di euro 1500
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

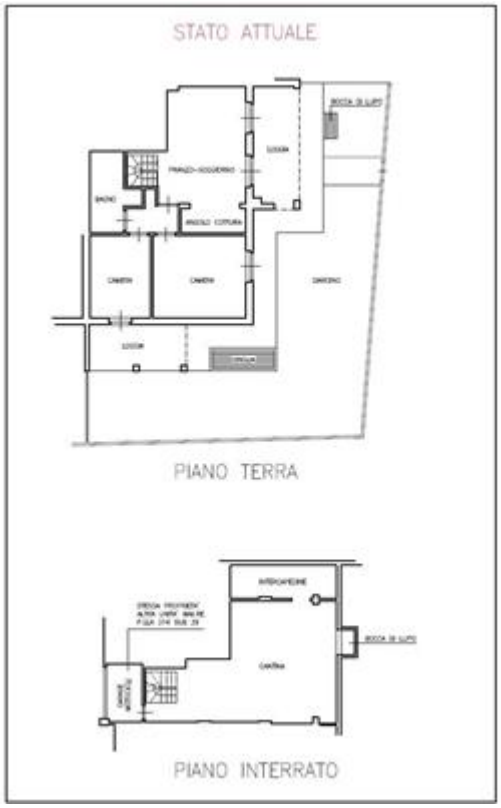
- Deposito presso il comune di Arezzo di SCIA in sanatoria per addizione volumetrica con versamanto di sanzione amministrativa, diritti di segreteria e oneri concessori : €.1.950,00
- Spese tecniche per rilievo dettagliato, elaborati grafici, relazioni e verifiche + cassa previdenziale + IVA : €.1.921,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi
Questa situazione è riferita solamente a piano interrato.
In alternativa alla regolarizzazione edilizia potrebbe essere valutata la rimessa in pristino dello stato autorizzato con una spesa stimata in Euro 1500

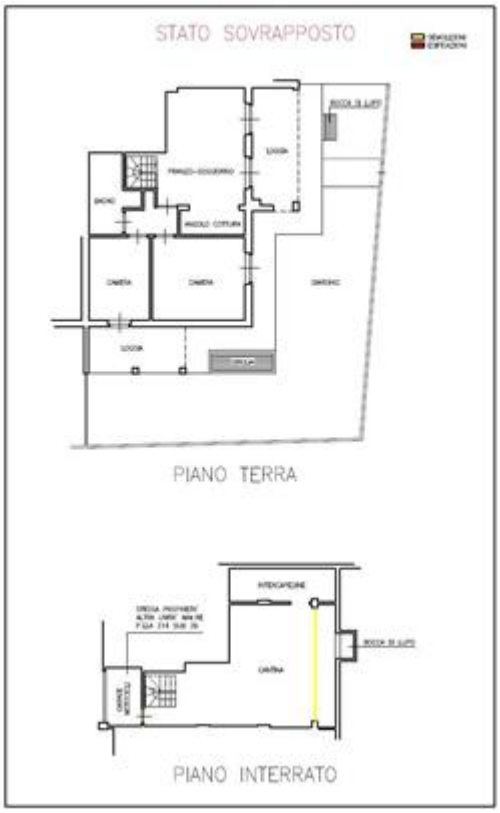
Firmato Da: SORINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc6720ba573ad9a1e2a26c1afa1a5de



stato autorizzato



stato attuale



stato sovrapposto

Firmato Da: SORINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc6720ba573ad9a1e2a26c1afa1a5de

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: stesse difformità edilizie
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione presso l'Agenzia delle entrate di planimetrie aggiornate
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

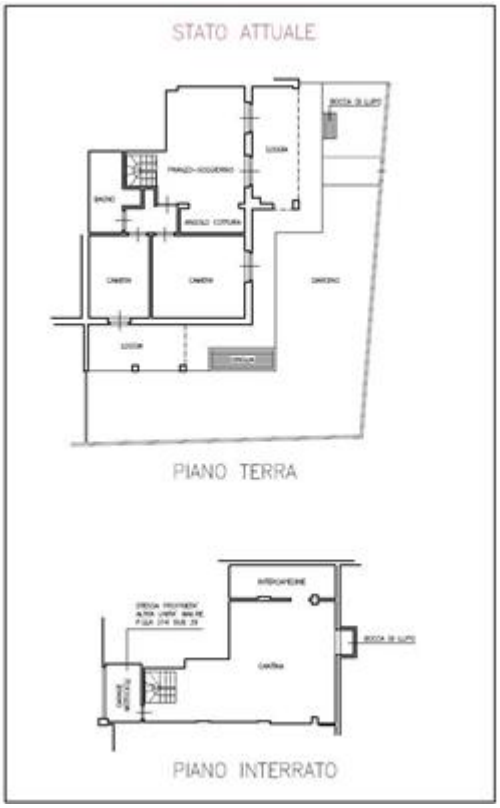
- spese tecniche per presentazione presso A.d.E. di nuove planimetrie catastali con procedura Do.c.fa compreso rilievo metrico, classamento e quanto altro necessario + cassa previdenziale + IVA: €.900,00
- spese vive Agenzia delle entrate : €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.
Se si divesse optare per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi non vi sarebbe alcuna spesa catastale da sostenere

planimetria catastale apaprtamento

plaminetria catastale box

Firmato Da: SORINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc6720ba573ad9a1e2a26c1afa1a5de



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AREZZO LOCALITA' PRATANTICO 8/H

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AREZZO LOCALITA' PRATANTICO 8/H, della superficie commerciale di **101,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appaertamento per civile abitazione situato al piano terra di un piu ampio fabbricato ubicato in Arezzo località Pratantico n. 8/h.

L'unità immobiliare con accesso indipendente direttamente dal resede di proprietà esclusiva è composto da: pranzo-soggiorno, angolo cottura, disimpegno , bagno, due camere e due logge al piano terra ; locale cantina con intercapedina al piano interrato (ragguungibile per mezzo di scala interna esclusiva). L'unità immobiliare ha un'altezza di cm 270 al piano terra e di cm 240 al piano interrato

L'appartamento si completa di Box per rimessa motocicli al piano interrato con accesso dalle parti condominiali del fabbricato. il box ha altezza interna di cm. 240

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed interrato, ha un'altezza interna di

Firmato Da: SORINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc6720ba573ad9a1e2a26c1afa1a5de

270 cm piano terra - 240 cm piano interrato.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 314 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PRATANTICO 8/H, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI AREZZO REP. 4553/2010
  Coerenze: L'unità immobiliare confina con : parti condominiali particella 314 sub 3 (percorso pediìonale e vano scala), particela 314 sub 45, particella 383, particella 382, particela 566
- foglio 11 particella 314 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 11,57 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PRATANTICO 8/H, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: PARTI CONDOMINIALI, SUBALTERNO 38 E SUBALTERNO 40 DELLA PARTICELLA 314

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

estratto di mappa catastale - comune di Arezzo, Foglio 11, p.lla 314

estratto da google maps

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono AREZZO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	buono
negozi al dettaglio	nella media
spazi verde	buono

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 MT	buono
autostrada distante 7.5	buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono
esposizione:	buono
luminosità:	al di sopra della media
panoramicità:	scarso
impianti tecnici:	buono

Firmato Da: SORINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc6720ba573ad9a1e2a26c1afa1a5de

stato di manutenzione generale: buono
servizi: buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

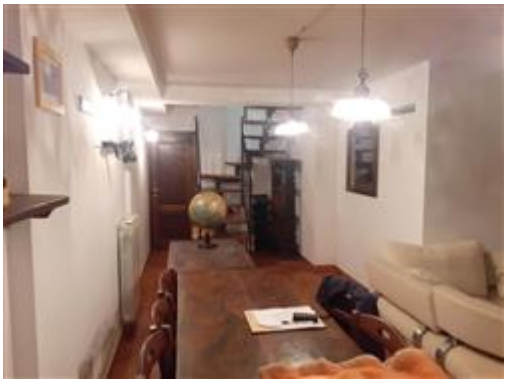
L'appartamento oggetto della presente è situato in edificio residenziale composto da tre piani fuori terra ed uno interrato. Si accede alla properietà da strada privata direttamente collegata con la strada Regionale 69 di Valdarno attraverso un cancello pedonale ed il resede di proprietà esclusiva adibito a giardino. Sulla strada privata di accesso catastalmente censita al foglio 11 particella 566 ed intestata a terze persone, insiste una seritù di passo con qualsiasi mezzo in favore degli immobili oggetto della peresente .

Dal giardino esclusivo si accede ad una loggia privata posta sul prospetto est del fabbricato, dalla quale si entra direttamente nell'appartamento composto al piano terra da : pranzo-soggiorno con angolo cottura, disimpegno , bagno con vasca e doccia e due camere oltre ad una seconda loggia adiacente al prospetto sud del fabbricato; Al piano interrato, con accesso diretto da scala interna posta nel locale soggiorno, un vano cantina con accesso a locale intercapedine e al garage per motocicli. I locali posti al piano terra hanno altezza interna di cm 270, mentre quelli accessori posti al piano interrato hanno altezza interna netta di cm 240.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ha struttura portante in cemento armato e solai latero-cementizi, tamponature in blocchi di laterizio e finitira ad intonaco civile. Alcune porzioni della muratura esterna sono rivestite con mattoni a faccia vista. L'apparamento ha infissi esterni in legno con doppio vetro e persiane in alluminio, portoncino di ingrasso blindato e infissi interni in legno. La pavimentazione del locale pranzo-soggiorno è costituita da piastrelle tipo cotto poste a spina di pesce, le camere ed il disimpegno sono state pavimentate con parquet, il bagno e tutti i locali interrati con piastrelle in gres porcellanato. Nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti piastrelled i gres porcellanato.

L'appartamento è dotato di impianto di ricaldamento autonomo con radiatori in alluminio e termostato ambiente, Alcuni locali sono forniti di impianto di climatizzaione. L'impianto eletrico è conforme alla normativa vigiente all'epoca della sua realizzazione. L'unità immobiliare è regolarmente allacciata agli impianti di adduzione acqua potabile e scarico reflui a norma .

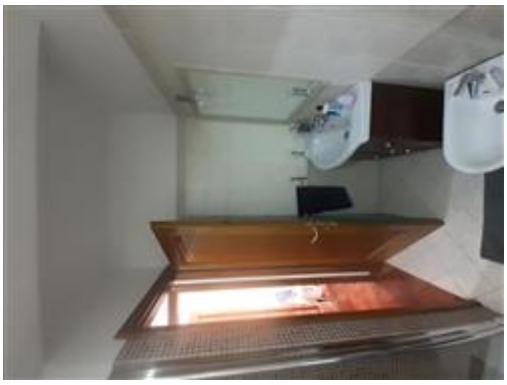
Il piccolo garage posto al piano interrato è raggiungibile per mezzo della rampa carrabile posta sul lato est del fabbricato , oltre che da porta interna che lo collega ala cantina dell'appartamento . E' composto da un unico vano con impianto elettrico limitato all'indispensabile e finiture ordinarie per lo scopo per cui è stato realizzato



cantina piano interrato

zona soggiorno

Firmato Da: SORINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc6720ba573ad9a1e2a26c1afa1a5de



bagno

vista esterna

viata esterna zona ingresso

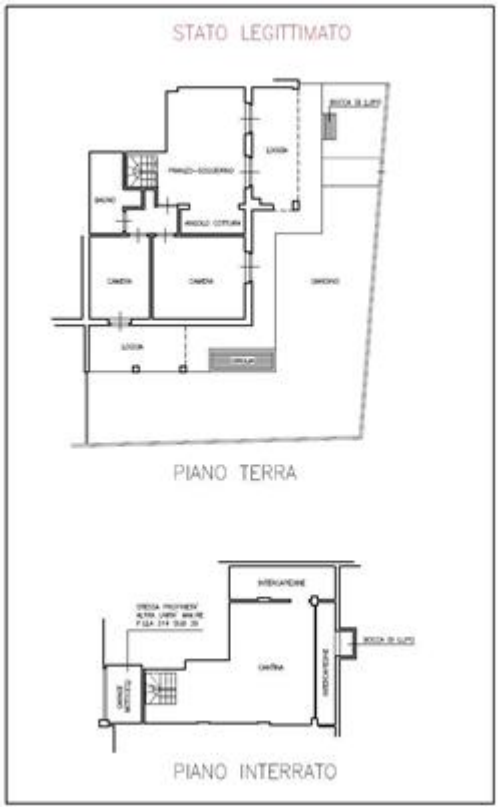
CONSISTENZA:

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

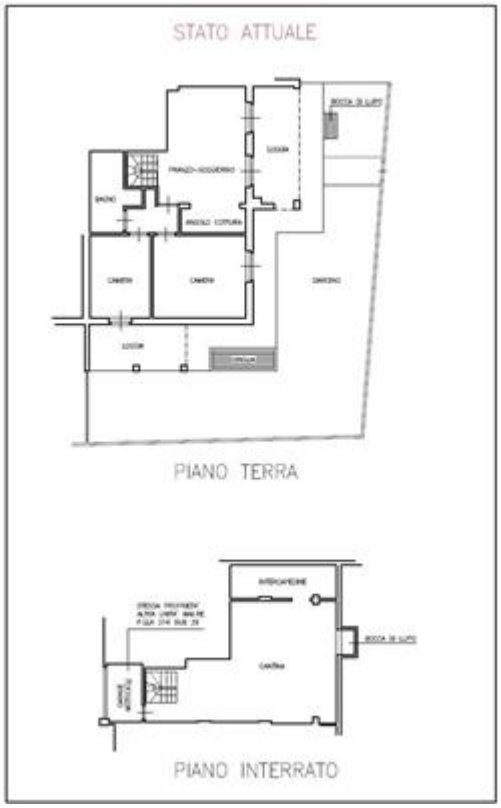
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali ed accessori diretti	65,12	x	100 %	=	65,12
logge	19,50	x	30 %	=	5,85
resede esclusivo	98,00	x	10 %	=	9,80
locali accessori diretti comunicanti - piano interrato	42,25	x	50 %	=	21,13
Totale:	**224,87**				**101,90**

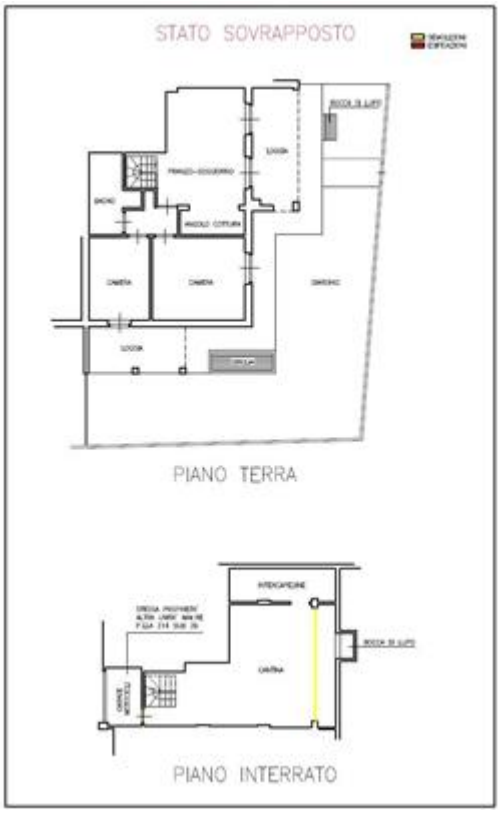
Firmato Da: SORINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc6720ba573ad9a1e2a26c1afa1a5de



PLANIMETRIE STATO LEGITTIMATO



PLANIMETRIE STATO ATTUALE



PLANIMETRIE STATO SOVRAPPOSTO

Firmato Da: SORINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc6720ba573ad9a1e2a26c1afa1a5de

ACCESSORI:

box singolo.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 314 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 11,57 Euro, indirizzo catastale: LOC. PRATANTICO 8/H, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: PARTI CONDOMINIALI, SUB 39 E SUB 40 DELLA PARTICELLA 314

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UNICO VANO	4,40	x	70 %	=	3,08
Totale:	**4,40**				**3,08**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/09/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: appartamento simile in zona limitrofa
Indirizzo: san Leo
Superfici principali e secondarie: 262
Superfici accessorie:
Prezzo: 295.000,00 pari a 1.125,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/09/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Firmato Da: SORINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc6720ba573ad9a1e2a26c1afa1a5de

Descrizione: appartamento in loc Pratantico
Indirizzo: loc. Pratantico
Superfici principali e secondarie: 163
Superfici accessorie:
Prezzo: 190.000,00 pari a 1.165,64 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: trilocale in loc. Pratantico, Indicatore
Indirizzo: loc pratantico
Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie:
Prezzo: 112.000,00 pari a 1.272,73 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:
agenzia delle entrate OMI (31/12/2023)
Valore minimo: 1.100,00
Valore massimo: 1.300,00
Note: abitazione di tipo civile in normale stato di manutenzione

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è basata sull'analisi delle caratteristiche oggettive dell'immobilie, nonché della reale consistenza, adottando come parametro di stima la superficie commerciale. E' stato tenuto conto della ubicazione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche tipologiche, ovvero tutti quegli elementi di carattere intrinseco ed estrinseco che influiscono sul valore. Le caratteristiche ed i dati di consistenza, sono stati integrati da alcune considerazioni di ordine generale e particolare, che il sottoscritto ritiene di dover puntualizzare:

- L'appartamento ed in generale tutto il complesso immobiliare in cui si trova inserito si presenta in ottimo stato di conservazione;
- il fabbricato é ubicato in zona periferica a circa 5 km dal centro di Arezzo e perfettamente collegata da mezzi pubblici;
- il fabbricato si trova inserito in contesto con presenza di scuole, negozi , etcc

In riferimento a quanto sopra esposto si ritiene opportuno esperire la valutazione con il metodo della comparazione, escludendo l'utilizzo di altri criteri di stima in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato. Le valutazioni relative ad immobili simili ubicati nella zona o in quelle limitrofe, le indagini presso le agenzie immobiliari ed il confronto con le pubblicazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare hanno portato a determinare una

Firmato Da: SORINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc6720ba573ad9a1e2a26c1afa1a5de

valutazione di Euro 1200/00 (Euro milleduecento/00) al metro quadrato di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	101,90	x	1.200,00	=	**122.280,00**
Valore superficie accessori:	3,08	x	1.200,00	=	**3.696,00**
					125.976,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
		0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.976,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.976,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è basata sull'analisi delle caratteristiche oggettive dell'immobilie, nonché della reale consistenza, adottando come parametro di stima la superficie commerciale. E' stato tenuto conto della ubicazione, dello stato di manutenzione, delle caratteristiche tipologiche, ovvero tutti quegli elementi di carattere intrinseco ed estrinseco che influiscono sul valore. Si è ritenuto opportuno esperire la valutazione con il metodo della comparazione, escludendo l'utilizzo di altri criteri di stima in quanto meno attendibili rispetto alle attuali possibilità di realizzo a libero mercato.

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 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

Firmato Da: SORINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc6720ba573ad9a1e2a26c1afa1a5de

A	appartamento	101,90	3,08	125.976,00	125.976,00
				125.976,00 €	**125.976,00 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		**importo**
		0,00
		0,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 12.597,60**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.871,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.507,40**

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: **€. 16.276,11**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 31,29**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.200,00**

data 07/10/2024

il tecnico incaricato
ANDREA SORINI

Firmato Da: SORINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2bc6720ba573ad9a1e2a26c1afa1a5de