

Private



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. TURTURRO ANDREA

CUSTODE:

IVG di AREZZO - DOTT. MAZZI CURZIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

GEOM. MARINA AGNELLI

CF:GNLMRN71A47C319G

con studio in CASTIGLION FIORENTINO (AR) VIA DELLA MISERICORDIA 1/L

telefono: 0575657440

email: marina.agnelli@alice.it

PEC: marina.agnelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2024

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

A appartamento a CORTONA Loc. Le Piagge 29, frazione Camucia, della superficie commerciale di 99,86 mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento posto a piano primo fuori terra, dell'edificio lungo la Strada Regionale n.71, nel comune di Cortona, in Loc. Le Piagge n.29. Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, solai ai piani in latero cemento, portone di ingresso in alluminio, pavimentazione atrio scale in piastrelle di ceramica, scale interne rivestite con marmo di trani, e ringhiera in ferro, infissi esterni dotati di serrande avvolgibili in plastica, riquadrature dei vani finestra e porta finestra in marmo di trani, gronda in cemento armato, manto di copertura in marsigliesi, dotato di canali di gronda e tubi pluviali.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico non è allacciato all'acquedotto e servito da pozzo privato, è allacciato alla rete fognaria, alla rete elettrica e per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento lo stesso da condominiale era stato trasformato in singolo con caldaia e corpi radianti, ma sia la caldaia che i corpi radianti sono stati asportati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di variabile da 2.86 mt a 3.03 mt. Identificazione catastale:

- foglio 205 particella 137 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Case Sparse Cortona-Le Piagge n.29, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Strada Regionale 71, Ferri, Minuttillo, Mancioffi, parti a comune, salvo se altri.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali degli immobili, le stesse non sono state depositate pertanto ho provveduto ad acquisirle ed unirle alla presente come allegato n. 1/c.



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

B box singolo a CORTONA Loc. Le Piagge 29, frazione Camucia, della superficie commerciale di 12,64 mq per la quota di:

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

Trattasi di locale ad uso rimessa sito a piano terra in corpo separato posto a valle dell'edificio principale, ubicato in Cortona località Le Piagge n.29, strada regionale n.71. L'unità immobiliare si compone di un unico locale, ed è il primo da sinistra per chi osserva l'edificio da valle. Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante prefabbricata in cemento armato precompresso, tamponature con pannelli in cemento armato vibrato intonacati internamente, la struttura di copertura è costituita da arcarecci in ferro con sovrastanti pannelli sandwich, pavimento con piastrelle di ceramica porta di accesso in ferro impianto elettrico costituito da punto luce. Le condizioni di manutenzione dei locali sono normali. L'altezza interna dei locali a piano terra è di circa mt. 2,24 in gronda e mt. 2,54 al colmo. L'esposizione dell'unità è normale e si presenta poco rumorosa, in quanto posta a valle della Strada Regionale 71.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.24 mt in gronda e 2.54 mt al colmo. Identificazione catastale:

- foglio 205 particella 198 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 38,32 Euro, indirizzo catastale: Case Sparse Cortona-Le Piagge n.29, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Mancini, Patassini, parti a comune della plla 137, salvo se altri.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali degli immobili, le stesse non sono state depositate pertanto ho provveduto ad acquisirle ed unirle alla presente come allegato n. 1/c.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

C Resede condominiale a CORTONA Loc. Le Piagge 29, frazione Camucia, della superficie commerciale di 60,33 mq

Trattasi dell'ente urbano che comprende sia la parte coperta che la parte scoperta dell'edificio posto in Cortona località le Piagge n.29. Il cespite è stato oggetto di estensione di pignoramento come da dispositivo del Giudice per l'esecuzione e da conferma del legale di parte procedente, Dispositivo unito alla



presente come **allegato 2/c**.

Identificazione catastale:

- foglio 205 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 737, indirizzo catastale: Loc. Le Piagge n.29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Conerenze: Strada Regionale 71, Mancini, Patassini, salvo se altri

Il terreno presenta una forma Rettangolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,83 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:	€. 133.103,00
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.537,55
Data di conclusione della relazione:	03/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In sede di sopralluogo e come risulta dalla certificazione anagrafica, ho potuto verificare che l'appartamento è tenuto in uso dal nucleo familiare della signora ~~Patrizia di Maria de Cristina~~, in cui sono indicati anche i di lei genitori signori ~~Patrizio di Maria de Cristina~~ e ~~Patrizia di Maria de Cristina~~, che ci hanno consentito l'accesso al fondo. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulta che i signori ~~Patrizio di Maria de Cristina~~ e ~~Patrizia di Maria de Cristina~~, abbiano l dato in locazione detto immobile, il tutto come risulta dalle ispezioni unite alla presente come **allegato n.8**.

Con riferimento alle unità distinte rispettivamente al c.f. del comune di Cortona nel fg. 205 dalle p.lle 137 sub 6 per l'appartamento e 198 sub. 1 per l'autorimessa, gli stessi sono tenuti in uso dai subastati.



Il quesito chiede di determinare in ogni caso il giusto canone di locazione.

Il giusto canone di locazione è così determinato.

In primo luogo ho proceduto al calcolo della superficie oggetto di locazione:

- **Corpo A** Sup. abitabile vani utili 100% mq. 99,86
- **Corpo B** Sup. accessorie box 100% mq. 12,64

In secondo luogo ho proceduto all'individuazione del valore locativo unitario mensile, assumendo come base di riferimento i valori forniti dall'O.m.i. per abitazioni civili, che variano da un minimo di € 3,7/mq. x mese ad un massimo di € 4,80/mq. x mese, per cui si assumerà un valore medio di euro 4,25/mq. x mese, mentre per le autorimesse, che variano da un minimo di € 3,6/mq. x mese ad un massimo di € 5,30/mq. x mese, per cui si assumerà un valore medio di euro 4,00/mq. x mese, considerato le caratteristiche della stessa.

Ammontare giusto canone di locazione mensile.

Il canone mensile è dato da:

- **Corpo A** mq. 99,86 x 4,25 = € 424,40 mese
- **Corpo B** mq. 12,64 x 4,00 = € 50,56 mese
- Sommano € 474,96 mese

Il giusto canone mensile è pari ad euro 474,96, la metà del giusto canone mensile è dato da 474,96: 2= pari ad euro 237,48. La verifica del rispetto contenuto art. 2923 c.c. del canone non è stata eseguita, in quanto di fatto il contratto di locazione non è presente. Faccio presente che i beni non risultano essere di natura agricola.

Per quanto riguarda lo stato civile dei subastati ho provveduto alla richiesta presso l'ufficio anagrafe del comune di Cortona, i competenti uffici in data 09 Maggio 2025 hanno provveduto ad inviare la seguente documentazione:

- relativamente allo stato civile dei signori ~~Michele Wilian Lucida e~~
~~Papalardo Michele Cristina~~, l'ufficio anagrafe ha fatto presente che gli



stessi non sono coniugati, pertanto non esistono atti di matrimonio trascritti nei nostri registri, per quanto riguarda la certificazione del loro stato civile non la possiamo certificare in quanto sono cittadini stranieri e solo il loro stato lo può certificare, vedi allegato n. 9 doc.1

- relativamente al certificato di stato di famiglia risulta che gli stessi sono residenti nell'appartamento posto in Cortona Le Piagge n,29, vedi allegato 9 doc.2
- relativamente al certificato storico di residenza risulta che la signora ~~P. P. P.~~ è residente nell'appartamento fin dal 29 Novembre 2011, mentre il signor ~~M. M. M.~~ è residente nell'appartamento fin dal 03 Agosto 2000, vedi allegato 9 doc.3

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi, dalla certificazione catastale e dall'atto di provenienza le unità, ha diritto alle parti comuni. Nel contratto di acquisto non si fa riferimento all'esistenza di tabelle millesimali o regolamento di condominio, da informazioni assunte al momento del sopralluogo è emerso che è presente condominio ed è amministrato da Roberto Marri. Occorre mettere in evidenza che l'edificio non è stato realizzato su area

P.E.E.P. Con riferimento alle trascrizioni pregiudizievoli indica che l'edificio non è soggetto a convenzione edilizia per costruzione su area p.e.e.p.; Con riferimento all'esistenza di convenzioni relative a quanto previsto dalla legge 178/2020 art.1 commi 376, 377 e 378, dalla visione dell'atto non sussistono, pertanto l'immobile in cui si inseriscono le unità immobiliari in oggetto non è stato realizzato su area ricadente in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, per cui non occorre l'eventuale adeguamento della procedura.

Per quanto riguarda eventuali iscrizioni ipotecarie successive alla data di pignoramento si è proceduto in data 02/05/2025, ad effettuare nuove ispezioni unite alla presente come **Allegato 1/b**, dalla visione delle quali risulta che non vi sono trascrizioni od iscrizioni successive alla data del 14/06/2024. In merito alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, vi è la continuità. Con



riferimento all'atto di accettazione tacita dell'eredità, necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., dalla lettura della relazione ipotecaria ho verificato che, il bene è pervenuto per acquisto in data anteriore al ventennio e pertanto non si verifica la casistica di provenienza successoria.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: elettrodotto coattivo, trascritta il 03/02/1969 ai nn. 989, a favore di *** DATO OSCURATO ***

servitù: passaggio coattivo, trascritta il 11/04/1968 ai nn. 2651, a favore di *** DATO OSCURATO ***

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 29/11/2006 a firma di Notaio Puliatti ai nn. 143960 di repertorio, iscritta il 18/12/2006 a Arezzo ai nn. 23675/5007, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 260000,00.
Importo capitale: € 130000,00.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/07/2024 a Arezzo ai nn. 12245/9498, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili del 14/06/2024 rep.1877

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 802,00
Millesimi condominiali:	151,45



Ulteriori avvertenze:

Come risulta da informazioni assunte, e dai sopralluoghi effettuati risulta costituito condominio denominato "Condominio Mancini" amministrato da Marri Roberto, per cui ho provveduto alle richieste di rito presso l'amministratore verificando quanto di seguito:

- Con riferimento all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione si fa presente che le stesse si possono quantificare in euro 442,00.
- Con riferimento ad eventuali spese straordinarie già deliberate si fa presente che nella risposta dell'amministratore non è stata indicata la presenza di spese già deliberate;
- Con riferimento a spese condominiali non pagate negli ultimi due anni si fa presente che l'amministratore nella sua risposta non specifica l'esatto importo degli ultimi due anni, ma riporta l'ammontare complessivo del debito pari ad euro 2.819,84, riportando però che l'ammontare delle spese dell'anno 2025 è pari ad euro 442,00, e per gli anni 2023 e 2024 pari ad euro 360 annui.
- Con riferimento allo stato dei luoghi, occorre fare presente che come risulta dalla documentazione fotografica i beni si trovano in condizioni normali, ma con riferimento alla terrazza nel lato bisognose di opere di manutenzione.
- Con riferimento ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, dall'esame della documentazione agli atti, e dalle ulteriori ispezioni ipotecarie non risultano ulteriori trascrizioni in merito a quelle presenti.

Con riferimento all'esistenza di regolamento di condominio contrattuale l'atto non ne fa menzione e non riporta se è esistente sia il regolamento di condominio e sia delle tabelle millesimali.

I costi di seguito riportati per le cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni sono indicativi, in quanto l'esatto importo sarà determinato



dall'ufficio preposto solo dopo il deposito della nota; pertanto si riportano i costi indicativi necessari per le cancellazioni che sono i seguenti:

1. costo per la presentazione della nota di cancellazione della trascrizione relative all'atto di pignoramento, compreso sia l'imposta che gli onorari per la predisposizione della nota, ammontano a circa euro 300,00.
2. costo relativo alla presentazione della nota di cancellazione ipoteche volontarie, compreso sia l'imposta che gli onorari per la predisposizione della nota, ammontano a circa euro 300,00.

Il costo totale delle cancellazioni è di circa euro 600,00 salvo verifica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla lettura della Atto Puliatti rep.143959 del 29/11/2006 si evince che la vendita comprende una quota di comproprietà di tutti gli enti che, ai sensi di legge sono di uso e godimento comune tra i condomini di uno stesso stabile, quali le fondazioni, il pozzo, le fognature, le aree inedificate scoperte (queste ultime delimitate nella parte a valle dal prolungamento, fino al confine Mancioffi, dalla facciata sud-est del fabbricato così come definito in altri atti di vendita di altre porzioni dello stesso fabbricato), il locale con relativa centrale, il deposito di carburante, l'androne il tetto, le scale. La parte acquirente è a conoscenza che nel sottotetto dell'edificio esiste l'autoclave condominiale, la cassetta espansione termosifone, nonché altri impianti che restano di proprietà comune.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2006), con atto stipulato il 29/11/2006 a firma di Notaio Puliatti ai nn. 143959/18584 di repertorio, registrato il 18/12/2006 a Arezzo ai nn. 7766 serie 1T, trascritto il 18/12/2006 a Arezzo ai nn. 26374/17226.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1991 fino al 29/11/2006), con atto stipulato il 29/11/2006 a firma di Notaio Puliatti ai nn. 60870 di repertorio, trascritto il 14/05/1991 a Arezzo ai nn. 7230/5281

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che dalla lettura dell'atto di acquisto Notaio Puliatti rep. 43959 del 29/11/2006, si evince che l'edificio è stato edificato in forza della licenza



edilizia n.117 del 24 Aprile 1968, ed ultimazione dei lavori del 23 Ottobre 1970, e che successivamente a tale data gli immobili non hanno subito interventi, ma tale indicazione non è esatta.

Dette pratiche sono state da me ordinate in data 30 Aprile 2025, ma essendo l'archivio del comune appaltato a società con sede in Roma al momento non sono state ancora consegnate. Al momento si ritiene l'edificio conforme alle normative, come riportato nell'atto di provenienza, e solo dopo l'acquisizione dei titoli edilizi si potrà procedere alla verifica della presenza di eventuali difformità.

Si fa presente che alla data di deposito perizia ovvero 03/06/2025, il Comune di Cortona non si è espresso in merito alla richiesta di accesso atti delle sopracitate pratiche edilizie.

L'immobile su cui si inseriscono le unità negoziali oggetto del procedimento, censite al catasto fabbricati del Comune di Cortona nel fg. 205 p.lle 137 e 198 nel vigente regolamento urbanistico ricadono in zona ricadono in zona B3, disciplinata dall'art.18 delle n.t.a l'estratto e le norme sono unite alla presente come **Allegato 4**

Per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l'edificio ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico per vincolo archeologico, non risulta all'interno di zona sottoposta a vincolo idrogeologico il tutto come risulta dalla cartografia di P.L.T unita alla presente, sempre **nell'allegato n.4;**

Occorre mettere in evidenza che il Comune di Cortona con delibera n. 86 del 13 Settembre 2016 che tra l'altro recita:

-Art.13/ter Casistiche di esclusione dai procedimenti sanzionatori.

Sono esclusi dai procedimenti sanzionatori e sanatori le casistiche di varianti in corso d'opera diverse da quelle realizzate in totale difformità ai sensi dell'art. 32 del d.p.r. 380/011 dell'art.196 della L.R. 65/2014, ed in Variazione essenziale ai sensi dell'art. 33 del d.p.r. 380/01 e dell'art 197 della L.R.65/2014, a condizione che dette opere fossero assistite da licenza di abitabilità ed uso rilasciata dal comune, indicando la data di entrata in vigore della legge 10/77



quale limite temporale per l'esclusione., copia della delibera è unita alla presente come **allegato n. 6/a**.

Con riferimento alle unità in oggetto si fa presente che trattasi di immobili ultimati negli anni 1970, e sono dotati di abitabilità, si fa presente sia che in periodo ancora non venivano uniti i certificati di conformità. Le caratteristiche degli impianti presenti, sono equiparabili alle normali condizioni degli impianti nelle case di abitazione di quel periodo, sono in buono stato, l'impianto elettrico è dotato di quadri generali, e di interruttore in prossimità del contatore. Occorre ricordare che il D.M. 37/08 prevede che per gli impianti realizzati prima del 27 Marzo 2008, ma comunque dopo il 13 Marzo 1990, l'obbligo della certificazione di conformità vige solo se previsto dalla legge in vigore in quel periodo (legge 46/90 inerente in special modo gli impianti elettrici ed elettronici) gli impianti sono stati o controllati o certificati. Mentre per gli impianti realizzati prima del 1990 è sufficiente che vi sia un interruttore magnetotermico in prossimità del contatore, e questa è la casistica nella quale rientrano gli edifici in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **117/1968** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di Nuovo Fabbricato, rilasciata il 24/04/1968 con il n. 117 di protocollo, agibilità del 23/10/1970.

Dette pratiche sono state da me ordinate in data 30 Aprile 2025, ma essendo l'archivio del comune appaltato a società con sede in Roma al momento non sono state ancora consegnate.

Licenza edilizia in variante alla L.E. 117/1968 N. **211/1968** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di Fabbricato, agibilità del 23/10/1970.

Dette pratiche sono state da me ordinate in data 30 Aprile 2025, ma essendo l'archivio del comune appaltato a società con sede in Roma al momento non sono state ancora consegnate.

Licenza Edilizia in Sanatoria N. **397/1970** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria alla L.E. 117/1968 per costruzione nuovo fabbricato, rilasciata il 21/10/1970 con il n. 397 di protocollo, agibilità del 23/10/1970.

Dette pratiche sono state da me ordinate in data 30 Aprile 2025, ma essendo l'archivio del comune appaltato a società con sede in Roma al momento non sono state ancora consegnate.

Concessione edilizia N. **230/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione nuovo fabbricato.

Dette pratiche sono state da me ordinate in data 30 Aprile 2025, ma essendo l'archivio del comune



appaltato a società con sede in Roma al momento non sono state ancora consegnate.

Rinnovo C.E. n.230/1983 N. **384/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO ***.

Dette pratiche sono state da me ordinate in data 30 Aprile 2025, ma essendo l'archivio del comune appaltato a società con sede in Roma al momento non sono state ancora consegnate.

Rinnovo della C.E. 384/1990 N. **472/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO ***.

Dette pratiche sono state da me ordinate in data 30 Aprile 2025, ma essendo l'archivio del comune appaltato a società con sede in Roma al momento non sono state ancora consegnate.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **1775/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due garage con struttura prefabbricata, presentata il 31/12/1986 con il n. 23778 di protocollo, rilasciata il 02/10/1996 con il n. 1775 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico - variante 7 bis vigente l'immobile ricade in zona B3-i. Norme tecniche di attuazione ed indici:

NTA REGOLAMENTO URBANISTICO ART.18 - LE SOTTOZONE "B3"

Le sottozone "B3" sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edifici singoli.

Destinazioni

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni:

- residenze e pertinenze residenziali;
- attività artigianali escluse quelle incompatibili con la residenza da collocarsi esclusivamente al piano terra o al piano seminterrato fermo, restando il rispetto delle normative vigenti sui requisiti per gli ambienti di lavoro, escluse quelle incompatibili con la residenza;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- attività turistico-ricettive di modesta entità con un massimo di 10 posti letto;
- commercio al dettaglio;
- direzionali e di servizio;
- attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

Interventi edilizi ammessi.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'Art. 134 co.1 lett. h) punti 1, 2 e 3 della L.R. 65/2014;
- gli interventi pertinenziali di cui all'Art. 135 co.2 lett. e) della L.R. 65/2014 e smi;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.
- in deroga agli indici e alle distanze previsti per la presente zona sono ammessi impianti necessari al superamento delle barriere architettoniche a condizione che non alterino la percezione della struttura architettonica;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamenti e nuova costruzione nei rispetto degli indici e parametri edilizi stabiliti. Alla saturazione degli indici di utilizzazione fondiaria stabiliti al presente articolo saranno comunque realizzabili gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia ammessi nelle sottozone "B2".



Caratteristiche degli interventi.

La progettazione degli edifici dovrà tener conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base ed in particolare:

- si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante. (Le trasformazioni morfologiche del lotto dovranno essere opportunamente documentate.);

- la copertura dei nuovi edifici dovrà essere a falde inclinate con pendenze comprese tra il 25% ed il 35%, fatte salve le possibili eccezioni riferite a particolari tipi edilizi (edifici specialistici produttivi, terziari, ecc.) per le quali dovrà essere acquisito il preventivo parere favorevole della commissione edilizia urbanistica, agli ampliamenti o alla demolizione e ricostruzione di corpi di fabbrica adiacenti a volumi esistenti. I manti di copertura dovranno essere in coppi e tegole staccati di laterizio; per gli edifici esistenti deve essere privilegiato l'utilizzo di laterizio salvo la possibilità di conservare le tipologie esistenti (laterizio o pietra) là dove coerenti con il contesto e salvo la possibilità di utilizzare materiali diversi per coperture esistenti inidonee dal punto di vista statico-strutturale e con particolari caratteristiche tecniche che ne rendano impossibile il loro utilizzo;

- gli intonaci ed i rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie consone al contesto;

- le tinteggiature esterne dovranno essere eseguite con materiali e coloriture tradizionali consone al contesto. E' fatto espresso divieto di materiali plastici o al quarzo;

- gli infissi esterni dovranno essere realizzati con taglio, disegni e partiture tradizionali, salvo diverse tipologie previste nel titolo edilizio originario. Essi potranno essere oscurati esclusivamente con persiane di tipo e disegno tradizionale. Per le vetrine dei negozi poste al piano terra degli edifici è ammesso l'utilizzo del ferro verniciato;

- in deroga a quanto sopra, nell'ambito degli interventi di nuova edificazione, ampliamento, addizioni volumetriche e/o interventi pertinenziali, è ammessa la realizzazione di "pergole bioclimatiche" ovvero manufatti con struttura astiforme di tipo leggero (legno o metallo), sulla quale potranno essere installate coperture a lamelle orientabili ed essere dotate o meno di chiusure laterali in vetro. Tali manufatti potranno avere un'altezza non superiore a 3 ml., fino ad una superficie coperta massima di mq. 25; potrà essere installato un solo manufatto di cui alla presente lettera per ogni unità immobiliare. Detti interventi costituiscono SE sulla base di quanto indicato dal DPGR 39/R/2018.

Di norma, in tali sottozone, il R.U. si attua per intervento diretto. Gli interventi: di ristrutturazione urbanistica, quelli di sostituzione edilizia superiori a mq 400 di S.U. nel caso in cui la S.E. ricostruita risulti maggiore di quella definita dello specifico indice di zona, e quelli che comportano un indice di utilizzazione fondiaria maggiore di 0,6mq/mq, sono subordinati alla preventiva redazione di un piano attuativo. In tal caso dovrà altresì essere reperita una dotazione di verde privato pari ad almeno il 25% della superficie totale del lotto. L'Amministrazione Comunale potrà comunque subordinare l'approvazione dei progetti alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e infrastrutturazione ritenute necessarie alla attuazione degli interventi previsti con le procedure di cui all'Art. 5.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dette pratiche sono state da me ordinate in data 30 Aprile 2025, ma essendo l'archivio del comune appaltato a società con sede in Roma al momento non sono state ancora consegnate. Al momento si ritiene l'edificio conforme alle normative, come riportato nell'atto di provenienza, e solo dopo l'acquisizione dei titoli edilizi si potrà procedere alla verifica della presenza di eventuali difformità.



Si fa presente che alla data di deposito perizia ovvero 03/06/2025, il Comune di Cortona non si è espresso in merito alla richiesta di accesso atti delle sopracitate pratiche edilizie.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Al momento si ritiene l'edificio conforme alle normative, come riportato nell'atto di provenienza, e solo dopo l'acquisizione dei titoli edilizi si potrà procedere alla verifica della presenza di eventuali difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese di presentazione planimetria catastale aggiornata: €.70,00
- Spese tecniche per redazione modello DOCFA: €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Diversa distribuzione spazi interni.

Si precisa che la planimetria catastale non è conforme in quanto è presente una diversa distribuzione delle tramezzature interne, con particolare riferimento ai locali disimpegno, cucina e soggiorno. Inoltre nel locale soggiorno è presente una porta finestra sulla terrazza, mentre la finestra risulta tamponata internamente ma visibile dall'esterno.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



appartamento a CORTONA Loc. Le Piagge 29, frazione Camucia, della superficie commerciale di **99,86 mq** per la quota di:

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

Trattasi di appartamento posto a piano primo fuori terra, dell'edificio lungo la Strada Regionale n.71, nel comune di Cortona, in Loc. Le Piagge n.29. Le



caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, solai ai piani in latero cemento, portone di ingresso in alluminio, pavimentazione atrio scale in piastrelle di ceramica, scale interne rivestite con marmo di trani, e ringhiera in ferro, infissi esterni dotati di serrande avvolgibili in plastica, riquadrature dei vani finestra e porta finestra in marmo di trani, gronda in cemento armato, manto di copertura in marsigliesi, dotato di canali di gronda e tubi pluviali.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico non è allacciato all'acquedotto e servito da pozzo privato, è allacciato alla rete fognaria, alla rete elettrica e per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento lo stesso da condominiale era stato trasformato in singolo con caldaia e corpi radianti, ma sia la caldaia che i corpi radianti sono stati asportati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di variabile da 2.86 mt a 3.03 mt. Identificazione catastale:

- foglio 205 particella 137 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Case Sparse Cortona-Le Piagge n.29, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Strada Regionale 71, Ferri, Minutillo, Mancioppi, parti a comune, salvo se altri.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali degli immobili, le stesse non sono state depositate pertanto ho provveduto ad acquisirle ed unirle alla presente come allegato n. 1/c.

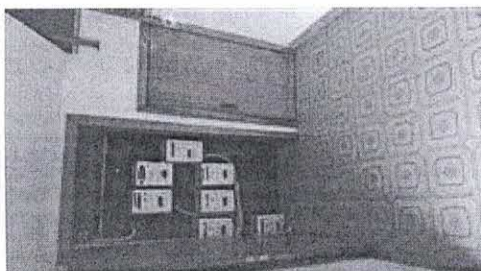
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



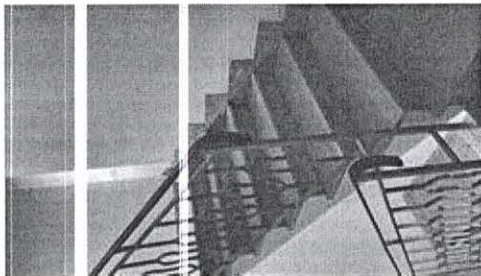
Vista da S.R. 71 su fronte edificio



Vista laterale fabbricato



Vista vano contatori



Vano scala condominiale

Vano scala condominiale



Vista porta di accesso unità immobiliare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cortona). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Archeologico di Cortona in Loc. Il Sodo a circa 1,5 Km.



Foto aerea

SERVIZI

- asilo nido
- centro commerciale
- centro sportivo
- farmacie
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- vigili del fuoco

- al di sopra della media
- al di sopra della media
- al di sopra della media
- al di sopra della media
- nella media
- nella media
- al di sopra della media

COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 1,5 km
- autobus distante 0,5 km

- al di sopra della media
- al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:

- al di sopra della media
- nella media
- nella media

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

buono ★★★★★★★★

qualità degli impianti:

mediocre ★★★★★★★★

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso a detta unità avviene dalla prima porta in destra a piano primo per chi sale da vano scala condominiale, il quale ha ingresso a piano terra dall'area scoperta della p.lla 137 che si affaccia sulla Strada Regionale 71, precisando che quest'ultima è stata oggetto di estensione di pignoramento.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- i locali pavimentati con piastrelle in ceramica e battiscopa, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro elettrico con interruttori magnetotermici e citofono, impianto termico singolo di cui sono stati asportati sia la caldaia che i corpi radianti, finestre e porte finestre in legno, dotate di serrande avvolgibili in plastica, portoncino di ingresso in legno, bagno ed angolo cottura rivestiti in ceramica, sanitari in vitreus china, le terrazze sono pavimentate con piastrelle in gres e dotate di ringhiera in ferro.

Le condizioni di manutenzione dei locali sono normali. L'altezza interna dei locali a piano primo è variabile da 2.86 mt a 3.03 mt. L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta rumorosa in quanto l'unità abitativa è inserita nel nucleo abitato delle Piagge, in prossimità dell'abitato di Camucia lungo la Strada Regionale n.71. I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 2/a**. Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 1/c**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 2**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato 2/b**.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno al di sotto della media ★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica al di sotto della media ★★★★★★★★

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato nella media ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★★★★★★★★

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno tamburato nella media ★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica al di sotto della media ★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in ceramica nella media ★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in gress. Riferito alle terrazze nella media ★★★★★★★★



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V
conformità: conforme

fognatura: mista con recapito in fossa biologica
conformità: conforme

gas: domestico con alimentazione a metano
conformità: conforme

idrico: sottotraccia con alimentazione in pozzo
condominiale conformità: conforme

termico: autonomo con alimentazione in metano i
diffusori sono in assenti conformità: non
conforme. Si fa presente che al sopralluogo non
erano presenti né i corpi scaldanti né il generatore.

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

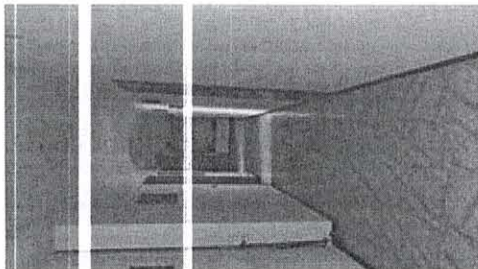
travi: costruite in cemento armato

solai: latero cemento

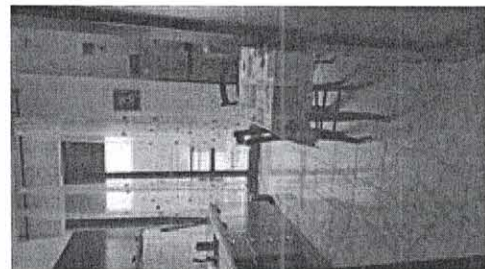
nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

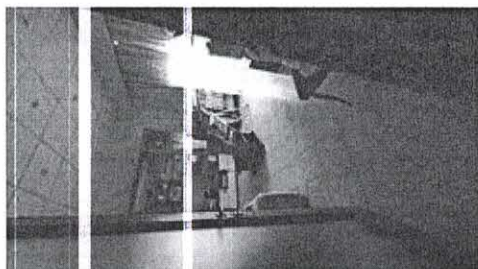
nella media ★★★★★★☆☆☆☆



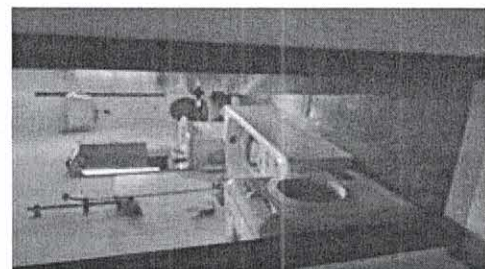
Vista corridoio



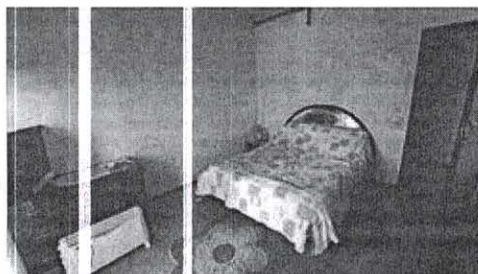
Vista cucina



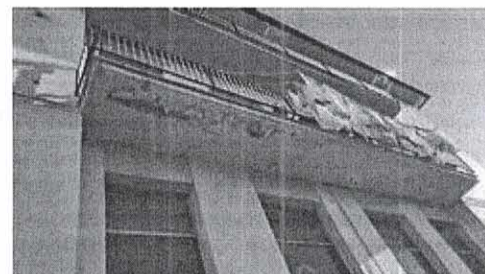
Vista soggiorno



Vista bagno



Vista camera



Vista su terrazza danneggiata

CLASSE ENERGETICA:

G

[147.58 KWh/m²/anno]

tecnico incaricato: GEOM. MARINA AGNELLI

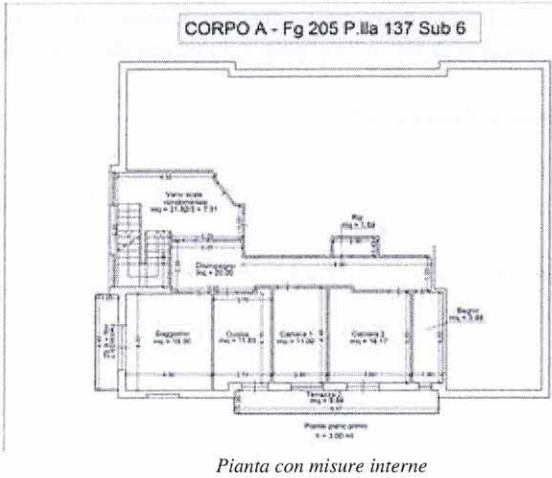
Pagina 18 di 37



Certificazione APE N. 0000892315 registrata in data 12/05/2025

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Disimpegno	20,00	x	100 %	=	20,00
Ripostiglio	1,64	x	100 %	=	1,64
Soggiorno	18,00	x	100 %	=	18,00
Cucina	11,63	x	100 %	=	11,63
Camera 1	11,00	x	100 %	=	11,00
Camera 2	16,17	x	100 %	=	16,17
Bagno	5,88	x	100 %	=	5,88
1/3 del Vano scala condominiale pari a 21,92 mq	7,31	x	25 %	=	1,83
Incidenza murature	86,15	x	10 %	=	8,62
Terrazza 1	4,62	x	35 %	=	1,62
Terrazza 2	9,94	x	35 %	=	3,48
Totale:	192,34				99,86



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

CORPO A

Comune: R. Categoria: Fg 205 P.Illa 137 Sub 6

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di riduzione	Superficie Commerciale (mq)
Disimpegno	20,00	100%	20,00
Ripostiglio	1,64	100%	1,64
Soggiorno	18,00	100%	18,00
Cucina	11,63	100%	11,63
Camera 1	11,00	100%	11,00
Camera 2	16,17	100%	16,17
Bagno	5,88	100%	5,88
1/3 del Vano scala condominiale	7,31	25%	1,83
Incidenza murature	86,15	10%	8,62
Terrazza 1	4,62	35%	1,62
Terrazza 2	9,94	35%	3,48
Totale Superficie Commerciale			99,86

Tabella calcolo superficie

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: 20/11/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 309/2014

Descrizione: Piena proprietà di 13 unità immobiliari ubicate all'interno di più ampio fabbricato di nuova costruzione. Il tutto meglio descritto nella perizia dell'esperto Geom. Apelli alla quale si fa espresso rinvio. Si precisa che le offerte telematiche dovranno essere presentate entro le ore 12:00 di TRE giorni feriali antecedenti a quello fissato per l'udienza di vendita., 1

Indirizzo: Frazione Camucia - Loc. Le Piaggie Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 420.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 100.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 460.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 24.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/09/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 195/2018

Descrizione: Piena proprietà di piccolo fabbricato ridotto a rudere. Al momento del sopralluogo risulta un unico vano mentre sia dalla descrizione dell'atto di provenienza che dalla planimetria catastale il fabbricato era composto da due vani di cui uno a piano terreno ed uno a piano primo collegati da una scaletta interna. Inoltre era presente una tettoia, oggi crollata, in aderenza lato ovest. Il solaio interno, la scala di collegamento e la tettoia sono crollati. Il fabbricato è privo di finiture. Completato il fabbricato il resede di pertinenza della superficie di mq. 2.110 sul quale insiste una vasca per la raccolta dell'acqua. Confinano con il resede del fabbricato i due appezzamenti di terreno agricolo a uliveto terrazzato di cui uno della superficie di mq. 4.565 (p.lla 981) ed uno della superficie di mq. 4.690 (p.lla 980)., 1

Indirizzo: Borgo San Vincenzo Vocabolo Carbonaia Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: € 1.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 27.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 963.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/09/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 6/2014

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su fabbricato unifamiliare di pregio ad uso di civile abitazione della superficie netta complessiva di 572,00 mq., elevato su tre piani fuori terra oltre ad un piano sottostrada, corredato, sempre per l'intera piena proprietà (1/1), da resede esterno esclusivo pertinenziale (corte) e da rimessa., 1

Indirizzo: Via Del Giardino , 14 Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 471.552,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.228.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 628.736,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,043.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/03/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 39/2020

Descrizione: In Comune di Cortona (Ar), Via del Giardino n. 4, diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato, consistente in un appartamento per civile abitazione articolato su due piani (secondo e terzo), della superficie complessiva lorda pari a circa mq. 229,90, 3

Indirizzo: Via del Giardino 4 Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 194.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 185.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 185.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,050.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 413/2013

Descrizione: LOTTO 1+4: LOTTO 1: piena proprietà su appartamento posto al piano primo e sottotetto di fabbricato condominiale e composto da ingresso-soggiorno con zona cottura, camera e bagno corredato da terrazza al primo piano mentre al piano sottotetto a cui si accede tramite scala interna in legno a vista, si trovano due locali con altezza mt.2,40 al colmo del tetto. LOTTO 4: piena proprietà su locale garage posti al piano interrato. Si precisa che le offerte telematiche dovranno essere presentate entro le ore 12:00 di TRE giorni feriali antecedenti a quello fissato per l'udienza di vendita., 1

Indirizzo: Localita' Pergo, Case Sparse Snc Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 59.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,105.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/06/2021



Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 413/2013

Descrizione: Piena proprietà su un fabbricato unifamiliare che si sviluppa al piano rialzato ove si trovano soggiorno, cucina, tre camere da letto e bagno mentre, il piano sottotetto a cui si accede da scala interna, avendo un'altezza al colmo del tetto di mt.2.10, non è abitabile è adibito ad accessori e locali tecnici. Al piano interrato è stato realizzato il garage, locali "taverna" ed il bagno., 5

Indirizzo: Località Terontola - Via Caduti del Lavoro , 100 Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctr: 480.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 103.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,105.00 m

Numero tentativi: 8

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Detti valori per abitazioni civili in condizioni normali

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 982,00

Valore massimo: 1.295,00

Note: Abitazione civile in fascia media in condizioni normali

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), e della superficie delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 25% delle terrazze o loggia, il 25% della scala condominiale interna, il 4% del resede, ove queste categorie di superfici siano presenti.

La determinazione del valore dei cespiti, sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza delle singole unità, con acquisizione dei valori unitari di stima, determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare, sia in base alla esperienza professionale, sia allo stato di conservazione dell'immobile, i valori



forniti dalle banche dati sono uniti alla presente come **Allegato 10** e sono indicativi. Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti e nel quesito, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità della sanatoria urbanistica, gli eventuali aggiornamenti catastali e le rate insolute del condominio.

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dai tre cespiti oggetto di pignoramento per l'intera quota di piena proprietà, così come riportato nel titolo di provenienza e nelle planimetrie catastali dell'edificio posta in Cortona loc. Le Piagge n.29, di cui i signori ~~Martino Maria Luciani e Daniela Maria Luciani~~ sono pieni proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e quindi per l'intero.

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in normali condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, unite alla presente come **Allegato 10**, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

1. per l'OMI detti valori per abitazioni civili in condizioni normali sono: per le abitazioni civili da euro 1.050,00 min. ad euro 1.400,00 max, mentre per le autorimesse sono: minimo euro 700,00 massimo euro 1.000,00;
2. per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in fascia media in condizioni normali sono: per le abitazioni civili da euro 982,00 min. ad euro 1.295,00 max, mentre per le autorimesse da euro 607,00 min. ad euro 991,00 max;

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato, con riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche si assumono i seguenti valori unitari, per superficie commerciale:

1. per l'abitazione euro 1.250,00 a mq;
2. per l'autorimessa euro 700,00 a mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,86 x 1.250,00 = 124.825,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 124.825,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 124.825,00



box singolo a CORTONA Loc. Le Piagge 29, frazione Camucia, della superficie commerciale di 12,64 mq per la quota di:

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

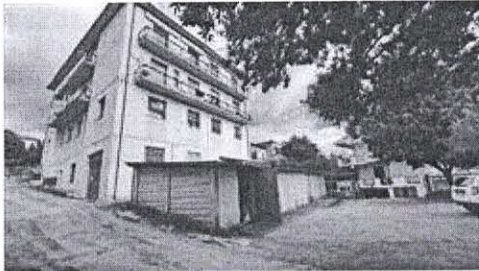
Trattasi di locale ad uso rimessa sito a piano terra in corpo separato posto a valle dell'edificio principale, ubicato in Cortona località Le Piagge n.29, strada regionale n.71. L'unità immobiliare si compone di un unico locale, ed è il primo da sinistra per chi osserva l'edificio da valle. Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante prefabbricata in cemento armato precompresso, tamponature con pannelli in cemento armato vibrato intonacati internamente, la struttura di copertura è costituita da arcarecci in ferro con sovrastanti pannelli sandwich, pavimento con piastrelle di ceramica porta di accesso in ferro impianto elettrico costituito da punto luce. Le condizioni di manutenzione dei locali sono normali. L'altezza interna dei locali a piano terra è di circa mt. 2,24 in gronda e mt. 2,54 al colmo. L'esposizione dell'unità è normale e si presenta poco rumorosa, in quanto posta a valle della Strada Regionale 71.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,24 mt in gronda e 2,54 mt al colmo. Identificazione catastale:

- foglio 205 particella 198 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 38,32 Euro, indirizzo catastale: Case Sparse Cortona-Le Piagge n.29, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Mancini, Patassini, parti a comune della plla 137, salvo se altri.
Per quanto riguarda le planimetrie catastali degli immobili, le stesse non sono state depositate pertanto ho provveduto ad acquisirle ed unirle alla presente come allegato n. 1/c.

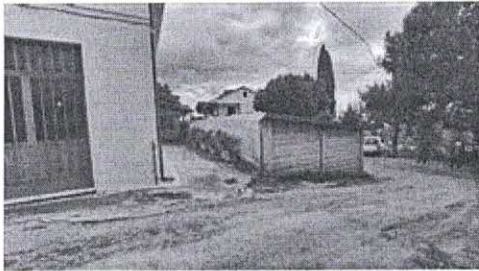
L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



Vista fabbricato ove insiste corpo B con porta aperta



Vista frontale



Vista laterale



Vista imbocco rampa carrabile da S.R. 71

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cortona). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Archeologico di Cortona in Loc. Il Sodo a circa 1,5 Km.



Foto aerea

SERVIZI

asilo nido

centro commerciale

centro sportivo

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★



farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0.5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ - RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso a detta unità, avviene dalla Strada Regionale 71 percorrendo la rampa carrabile ricadente nell'area scoperta condominiale della p.lla 137, fino a giungere alla p.lla 232 di altra proprietà non staggita e non oggetto della presente. Si fa presente che di fatto l'accesso con diritto è solo pedonale in quanto dalla lettura del titolo di provenienza non appaiono servitù insistenti nella p.lla 232. L'unità immobiliare si compone di un unico locale, ed è il primo da sinistra per chi osserva l'edificio da valle. Le caratteristiche dell'unità sono: struttura portante prefabbricata in cemento armato precompresso, tamponature con pannelli in cemento armato vibrato intonacati internamente, la struttura di copertura è costituita da arcarecci in ferro con sovrastanti pannelli sandwich, pavimento con piastrelle di ceramica porta di accesso in ferro impianto elettrico costituito da punto luce. I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 2/a**. Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 1/c**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 2**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato**



2/b.

Delle Componenti Edilizie:

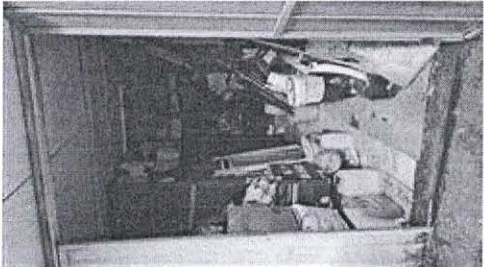
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media: ★★★★★★★★★★
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro al di sotto della media: ★★★★★★★★★★
manto di copertura: realizzato in pannelli sandwich nella media: ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V mediocre: ★★★★★★★★★★
conformità: non conforme

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato precompresso al di sotto della media: ★★★★★★★★★★
travi: costruite in ferro al di sotto della media: ★★★★★★★★★★



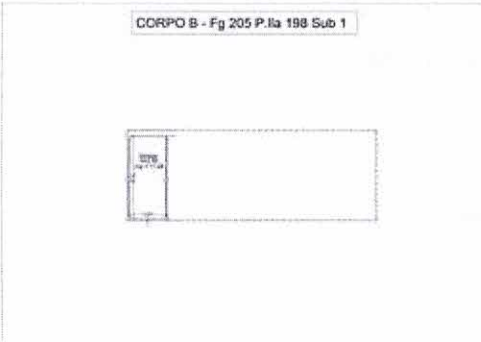
Vista interna

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	11,49	x	100 %	=	11,49
Incidenza murature	11,49	x	10 %	=	1,15
Totale:	22,98				12,64



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
CORPO B			
Cortina: B - Cantone		P.la 198 Sub 1	Fg. 205
Nucleo Abitato - Le spiagge Piana T		P.la	Sub
Destinazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di riduzione (%)	Superficie Commerciale (mq.)
Totale Locati Abitabili			
P.la Garage	11,49	100%	11,49
Totale Locati Non Abitabili			
Totale			
Incidenza % murature	11,49	10%	1,15
Totale superficie Commerciale			
			12,64



Pianta con misure interne

Tabella calcolo superficie

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: 20/11/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 309/2014

Descrizione: Piena proprietà di 13 unità immobiliari ubicate all'interno di più ampio fabbricato di nuova costruzione. Il tutto meglio descritto nella perizia dell'esperto Geom. Apelli alla quale si fa espresso rinvio. Si precisa che le offerte telematiche dovranno essere presentate entro le ore 12:00 di TRE giorni feriali antecedenti a quello fissato per l'udienza di vendita., 1

Indirizzo: Frazione Camucia - Loc. Le Piaggie Cortona, AR

Superficie accessorie:

Prezzo: 420.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 100.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 460.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 24,00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/09/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 195/2018

Descrizione: Piena proprietà di piccolo fabbricato ridotto a rudere. Al momento del sopralluogo risulta un unico vano mentre sia dalla descrizione dell'atto di provenienza che dalla planimetria catastale il fabbricato era composto da due vani di cui uno a piano terreno ed uno a piano primo collegati da una scaletta interna. Inoltre era presente una tettoia, oggi crollata, in aderenza lato ovest. Il solaio interno, la scala di collegamento e la tettoia sono crollati. Il fabbricato è privo di finiture. Completa il fabbricato il resede di pertinenza della superficie di mq. 2.110 sul quale insiste una vasca per la raccolta dell'acqua. Confinano con il resede del fabbricato i due appezzamenti di terreno agricolo a uliveto terrazzato di cui uno della superficie di mq. 4.565 (p.lla 981) ed uno della superficie di mq. 4.690 (p.lla 980)., 1

Indirizzo: Borgo San Vincenzo Vocabolo Carbonaia Cortona, AR

Superficie accessorie:

Prezzo: 61.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 27.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 963,00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/09/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 6/2014

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su fabbricato unifamiliare di pregio ad uso di civile abitazione della superficie netta complessiva di 572,00 mq., elevato su tre piani fuori terra oltre ad un piano sottostrada, corredato, sempre per l'intera piena proprietà (1/1), da resede esterno esclusivo pertinenziale (corte) e da rimessa., 1

Indirizzo: Via Del Giardino , 14 Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 471.552,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.228.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 628.736,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,043.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/03/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 39/2020

Descrizione: In Comune di Cortona (Ar), Via del Giardino n. 4, diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato, consistente in un appartamento per civile abitazione articolato su due piani (secondo e terzo), della superficie complessiva lorda pari a circa mq. 229,90, 3

Indirizzo: Via del Giardino 4 Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 194.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 185.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 185.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,050.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 413/2013

Descrizione: LOTTO 1+4: LOTTO 1: piena proprietà su appartamento posto al piano primo e sottotetto di fabbricato condominiale e composto da ingresso-soggiorno con zona cottura, camera e bagno corredato da terrazza al primo piano mentre al piano sottotetto a cui si accede tramite scala interna in legno a vista, si trovano due locali con altezza mt.2,40 al colmo del tetto. LOTTO 4: piena proprietà su locale garage posti al piano interrato. Si precisa che le offerte telematiche dovranno essere presentate entro le ore 12:00 di TRE giorni feriali antecedenti a quello fissato per l'udienza di vendita., 1

Indirizzo: Localita' Pergo, Case Sparse Snc Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 0,00 Euro/mq



Valore Ctu: 130.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 59.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,105.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/06/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 413/2013

Descrizione: Piena proprietà su un fabbricato unifamiliare che si sviluppa al piano rialzato ove si trovano soggiorno, cucina, tre camere da letto e bagno mentre, il piano sottotetto a cui si accede da scala interna, avendo un'altezza al colmo del tetto di mt.2.10, non è abitabile è adibito ad accessori e locali tecnici. Al piano interrato è stato realizzato il garage, locali "taverna" ed il bagno., 5

Indirizzo: Località Terontola - Via Caduti del Lavoro, 100 Cortona, AR

Superficie accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 480.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 103.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,105.00 m
Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Dettaglio valori per autorimesse

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 607,00

Valore massimo: 991,00

Note: Dettaglio valori per autorimesse

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), e della superficie delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10%, ove queste categorie di superfici siano presenti.

La determinazione del valore dei cespiti, sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della

consistenza delle singole unità, con acquisizione dei valori unitari di stima, determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare, sia in base alla esperienza professionale, sia allo stato di conservazione dell'immobile, i valori forniti dalle banche dati sono uniti alla presente come **Allegato 10** e sono indicativi. Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti e nel quesito, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità della sanatoria urbanistica, gli eventuali aggiornamenti catastali e le rate insolute del condominio.

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dai tre cespiti oggetto di pignoramento per l'intera quota di piena proprietà, così come riportato nel titolo di provenienza e nelle planimetrie catastali dell'edificio posta in Cortona loc. Le Piagge n.29, di cui i signori ~~Maria Cecilia Mignani, Luciana Parazzani, Maria Cristina~~ sono pieni proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e quindi per l'intero.

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in normali condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, unite alla presente come **Allegato 10**, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

1. per l'OMI detti valori per abitazioni civili in condizioni normali sono: per le abitazioni civili da euro 1.050,00 min. ad euro 1.400,00 max, mentre per le autorimesse sono: minimo euro 700,00 massimo euro 1.000,00;
2. per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in fascia media in condizioni normali sono: per le abitazioni civili da euro 982,00 min. ad euro 1.295,00 max, mentre per le autorimesse da euro 607,00 min. ad euro 991,00 max;

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato, con riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche si assumono i seguenti valori unitari,



per superficie commerciale:

1. per l'abitazione euro 1.250,00 a mq;
2. per l'autorimessa euro 700,00 a mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,64 x 700,00 = **8.848,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.848,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.848,00**



Resede condominiale a CORTONA Loc. Le Piagge 29, frazione Camucia, della superficie commerciale di **60,33 mq**

Trattasi dell'ente urbano che comprende sia la parte coperta che la parte scoperta dell'edificio posto in Cortona località le Piagge n.29. Il cespite è stato oggetto di estensione di pignoramento come da dispositivo del Giudice per l'esecuzione e da conferma del legale di parte procedente, Dispositivo unito alla presente come **allegato 2/c**.

Identificazione catastale:

- foglio 205 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 737, indirizzo catastale: Loc. Le Piagge n.29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada Regionale 71, Mancini, Patassini, salvo se altri

Il terreno presenta una forma Rettangolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cortona). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Archeologico di Cortona in Loc. Il Sodo a circa 1,5 Km.





Foto aerea

SERVIZI		
asilo nido	al di sopra della media	★★★★★★★★★★★★
centro commerciale	al di sopra della media	★★★★★★★★★★★★
centro sportivo	al di sopra della media	★★★★★★★★★★★★
farmacie	al di sopra della media	★★★★★★★★★★★★
scuola elementare	nella media	★★★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★★★★★★★★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★★★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI		
ferrovia distante 1,5 km	al di sopra della media	★★★★★★★★★★★★
autobus distante 0.5 km	al di sopra della media	★★★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:		
esposizione:	nella media	★★★★★★★★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★★★★★★★★
livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★★★
stato di manutenzione:	nella media	★★★★★★★★★★★★
luminosità:	nella media	★★★★★★★★★★★★
qualità dei servizi:	nella media	★★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Detto cespite è così composto.

-nel fronte dell’edificio lato strada regionale, per il primo tratto è asfaltato, nella seconda parte che corrisponde al marciapiede dell’edificio è pavimentato con piastrelle in gres;

-nel lato destro del resede per chi lo osserva con le spalle alla strada regionale è posta viabilità, con pavimentazione in ghiaia, delimitata in destra da muretto con sovrastante recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica,



-nel lato sinistro del resede per chi lo osserva con le spalle alla strada regionale il resede è delimitato da recinzione.

-nel retro dell'edificio, il resede è pavimentato con massetto di cemento.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta dalla strada regionale, ed è indispensabile per l'accesso ai cespiti subastati, allo stesso previo segnalazione è stato esteso il pignoramento. I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 2/a**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 1/c**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 2**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato 2/b**.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area scoperta	737,00	x	8,186 %	=	60,33
Totale:	737,00				60,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore del corpo sarà effettuata a corpo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore dei cespiti, sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza delle singole unità, con acquisizione dei valori unitari di stima, determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare, sia in base alla esperienza professionale, sia allo stato di conservazione dell'immobile, i valori forniti dalle banche dati sono uniti alla presente come **Allegato 10** e sono indicativi. Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti e nel quesito, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità della sanatoria urbanistica, gli eventuali aggiornamenti catastali e le rate insolute del condominio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Cortona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Borsino Immobiliare

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	99,86	0,00	124.825,00	124.825,00
B	box singolo	12,64	0,00	8.848,00	8.848,00



data 03/06/2025

il tecnico incaricato
GEOM. MARINA AGNELLI



