



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

132/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE

CUSTODE:

IVG TRIBUNALE DI AREZZO-SIENA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

GIANFRANCO FARSETTI

CF:FRSGFR75H25A390T

con studio in CORTONA (AR) via Sacco e Vanzetti 23

telefono: 0575605047

email: gianfranco@studiofbassociati.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2023

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

A appartamento a AREZZO VIA LORENZO GUAZZESI 2, quartiere Pantano, della superficie commerciale di 126,00 mq per la quota di:

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

L'appartamento subastato si trova su un edificio condominiale del 1972, che si eleva su quattro livelli fuori terra, oltre a soffitta al piano sottotetto. La copertura dell'immobile è a padiglione regolare.

Il fabbricato all'esterno ha finiture consone alla data della costruzione, ovvero facciate intonacate, copertura in laterocemento in cap, balconi in c.a., serramenti in ferro, legno e pvc, marciapiedi pavimentati con elementi di cemento, etc.

L'unità abitativa si trova al piano terzo della palazzina, con accesso dal vano scala condominiale senza ascensore, da via Lorenzo Guazzesi n° 2; al piano sottotetto, accessibile tramite la scala condominiale, è presente su parte dello stesso, uno spazio accessorio dell'appartamento ad uso soffitta poco praticabile (bassa, altezza media 0,90 ml ca).

Risulta organizzata in disimpegno di ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, tre camere, bagno, oltre ad ulteriore disimpegno per la zona notte, e balcone. Altezza interna misurata 2,92 ml circa.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico tradizionale funzionante dell'epoca della costruzione, e di impianto termico con caldaia automoma a metano ed elementi radianti in alluminio.

Gli impianti tecnologici presenti non sono in linea con le vigenti normative di settore.

Finiture interne del tipo civile: pavimentazioni in ceramica e con scaglie di marmo, rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato, pareti intonacate e tinteggiate, etc.

Serramenti esterni in legno, con avvolgibile di oscuramento in pvc.

La zona giorno, il bagno ed il disimpegno sono stati oggetto di lavori ordinari con rifacimento delle pavimentazioni e delle porte (indicativamente anni 90', ma da approfondire).

L'appartamento è corredato, oltre che da spazi comuni quali vano scala, e locali tecnologici, da area scoperta sempre condominiale ad uso giardino, parcheggio e spazi di manovra.

L'unità abitativa ha una superficie lorda commerciale di mq 105,00 ca, oltre al balcone di mq 11,00 ca, e soffitta di mq 73,00 ca.

Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 1423 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: VIA LORENZO GUAZZESI n. 2 AREZZO, piano: 3 - 4
Coerenze: Vano scala condominiale, subalterno 13 stessa particella 1423 del foglio A/108, salvo se altri.

B box singolo a AREZZO VIA LORENZO GUAZZESI 2, quartiere Pantano, della superficie commerciale di 26,00 mq per la quota di:

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

Il garage subastato, pertinenza dell'appartamento, si trova al piano terra dello stesso stabile dell'unità abitativa indicata con il cespite "A".

L'unità immobiliare uso garage si sviluppa su unico locale, ed ha accesso carrabile direttamente dal resede condominiale; si trova leggermente in quota seminterrata rispetto al piano di campagna esterno.

Altezza interna come misurata 2,08 ml circa.

Finiture del tipo civile: pavimentazione in ceramica, intonaci alla civile, e serramenti in ferro/lamiera verniciata.

Il garage è dotato di impianto elettrico tradizionale funzionante dell'epoca della costruzione.

Gli impianti tecnologici presenti non sono in linea con le vigenti normative di settore.

Superficie commerciale lorda mq 35,00 ca.

Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 1423 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 26, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 75,20 Euro, indirizzo catastale: VIA LORENZO GUAZZESI n. 2 AREZZO, piano: T
Coerenze: Area esterna a comune, Enel, altri locali comune, salvo se altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,00 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:	€ 184.628,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 144.202,45
Data della valutazione:	16/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo è stato effettuato congiuntamente all'operatore IVG Arezzo-Siena in data 14/12/2023.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le suddette formalità pregiudizievoli sono anche riportate nella certificazione notarile allegata all'esecuzione, alla quale si fa pieno riferimento in caso di eventuali inesattezze, oltre che alle ispezioni ipotecarie allegate. Nella certificazione sostitutiva è presente una

formalità pregiudizievole che non riguarda i beni subastati , ovvero l'Ipoteca Volontaria iscritta in data 16/03/2011 ai n° 4692/699 (),

Sul bene staggito esistono alcune trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli per debiti contratti dagli esecutati; esistono cinque formalità pregiudizievoli come risulta dagli atti depositati.

Tutte le sopra elencate formalità non saranno opponibili all'acquirente, in quanto il giudice ne disporrà la sua cancellazione nel decreto di trasferimento al futuro acquirente. Per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli accese, i costi necessari ammonteranno indicativamente ad € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00), salve inesattezze in buona fede. Si rimette tuttavia, ad un conteggio più preciso, al momento effettivo della vendita, conteggio stesso che sarà effettuato, per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramenti, e delle altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene immobile oggetto di pignoramento, dal competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Servizio Pubblicità Immobiliare. A carico dell'acquirente resteranno quindi le spese di cancellazione.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 20/12/1999 a firma di Notaio Barbagli Nadio ai nn. 45023 di repertorio, iscritta il 10/01/2000 a Arezzo ai nn. Registro generale n. 417 Registro particolare n. 37, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca:)

Importo capitale:

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni subastati e altri beni.

ANNOTAZIONE presentata il 22/01/2004 Servizio di P.I. di AREZZO Registro particolare n. 205 Registro generale n. 1228 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 01/09/2004 a firma di Notaio Barbagli Nadio ai nn. 56219/8445 di repertorio, iscritta il 04/09/2004 a Arezzo ai nn. 17993/3746, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca: 7 anni.

La formalità è riferita solamente a beni subastati .

Comunicazione n. 54 del 07/01/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/12/2010. Cancellazione totale eseguita in data 17/01/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/12/2010 a firma di Notaio Martini Andrea ai nn. 146768/17552 di repertorio, iscritta il 09/12/2010 a Arezzo ai nn. 21752/3932, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a beni subastati

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/02/2011 a Arezzo ai nn. 1233/289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

La formalità è riferita solamente a beni subastati.

Richiedente .

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2011 a Arezzo ai nn. 10023/1636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

La formalità è riferita solamente a beni subastati e altro immobile.

Richiedente

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 22/12/2021 a Arezzo ai nn. 22040/2879, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

La formalità è riferita solamente a beni subastati e altri immobili.

Richiedente .

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/08/2023 a Arezzo ai nn. 14114/10878, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a beni subastati.

Richiedente

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:	€ 320,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Sui beni subastati non sono stati rilevate altre vincolistiche, convenzioni ed assegnazioni di alcuna natura, né pesi o limitazioni d'uso d'altro genere (quali ad esempio oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem etc.). Non sono infine presenti limitazioni alla alienabilità ed alla divisibilità derivanti da vincoli artistici, storici, o alberghieri.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto notarile di cui sopra rappresenta per gli esecutati, il titolo di provenienza dell'immobile staggito, nonché quello di proprietà.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE (dal 14/04/1972), con atto stipulato il 14/04/1972 a firma di Notaio Cirianni ai nn. 23891/1131 di repertorio, registrato il 04/05/1972 a Arezzo ai nn. n. 1298 vol. 343, trascritto il 21/04/1972 a Arezzo ai nn. n. 4204 del registro generale e n. 3270 di formalità .

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni subastati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE (dal 14/04/1972), con atto stipulato il 14/04/1972 a firma di Notaio Cirianni ai nn. 23891/1131 di repertorio, registrato il 04/05/1972 a Arezzo ai nn. n. 1298 vol. 343, trascritto il 21/04/1972 a Arezzo ai nn. n. 4204 del registro generale e n. 3270 di formalità .

Il titolo è riferito solamente a tutti i beni subastati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'esperto ha reperito i titoli edilizi sopra indicati presso l'ufficio edilizia del Comune di Arezzo. Non sono stati reperiti altri titoli edilizi riguardanti gli immobili subastati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 45, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, presentata il 01/12/1970 con il n. 29499 di protocollo,

rilasciata il 25/01/1971 con il n. 45 di protocollo, agibilità del 11/02/1972

Comunicazione ai sensi della lettera "A" punto 7 Comma 60 art. 2 Legge n° 662/96 N. 1000, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE ALL'EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE IN VIA GUAZZESI 2, presentata il 12/03/1998 con il n. 16401 di protocollo.

Rifacimento finiture balconi, parti facciate e sostituzione pluviali/discendenti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO vigente l'immobile ricade in zona Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana. Il titolo è riferito solamente al INTERO IMMOBILE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le proprietà comuni, quali resede scoperto, vano scala condominiale ed i locali comuni al piano terra, non hanno uno specifico identificativo catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trasformazione impianto termico a comune, in impianto autonomo (da gasolio a metano); demolizione tramezzo sul disimpegno; chiusura finestra sulla cucina. Rispetto allo stato di fatto/autorizzato L.E. 45/1971 ci sono alcune difformità, ma si ritiene applicabile l'art. 198 L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., sulle tolleranze edilizie e di cantiere. Esiste anche la complessiva abitabilità della palazzina rilasciata dal Sindaco in data 11/02/1972 (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA A SANATORIA : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60/90 gg.

SCI A SANATORIA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errori di rappresentazione grafica rispetto alle planimetrie depositate: - Porta di ingresso garage; - Finestra non presente nel locale cucina, posizione tramezzo, etc.;

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e pratica docfa di variazione: €1.500,00
- Diritti catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45/60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Unità subastata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**BENI IN AREZZO VIA LORENZO GUAZZESI 2, QUARTIERE PANTANO****APPARTAMENTO****DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a AREZZO VIA LORENZO GUAZZESI 2, quartiere Pantano, della superficie commerciale di **126,00** mq per la quota di:

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

L'appartamento subastato si trova su un edificio condominiale del 1972, che si eleva su quattro livelli fuori terra, oltre a soffitta al piano sottotetto. La copertura dell'immobile è a padiglione regolare.

Il fabbricato all'esterno ha finiture consone alla data della costruzione, ovvero facciate intonacate, copertura in laterocemento in cap, balconi in c.a., serramenti in ferro, legno e pvc, marciapiedi pavimentati con elementi di cemento, etc.

L'unità abitativa si trova al piano terzo della palazzina, con accesso dal vano scala condominiale senza ascensore, da via Lorenzo Guazzesi n° 2; al piano sottotetto, accessibile tramite la scala condominiale, è presente su parte dello stesso, uno spazio accessorio dell'appartamento ad uso soffitta poco praticabile (bassa, altezza media 0,90 ml ca).

Risulta organizzata in disimpegno di ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, tre camere, bagno, oltre ad ulteriore disimpegno per la zona notte, e balcone. Altezza interna misurata 2,92 ml circa.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico tradizionale funzionante dell'epoca della costruzione, e di impianto termico con caldaia automoma a metano ed elementi radianti in alluminio.

Gli impianti tecnologici presenti non sono in linea con le vigenti normative di settore.

Finiture interne del tipo civile: pavimentazioni in ceramica e con scaglie di marmo, rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato, pareti intonacate e tinteggiate, etc.

Serramenti esterni in legno, con avvolgibile di oscuramento in pvc.

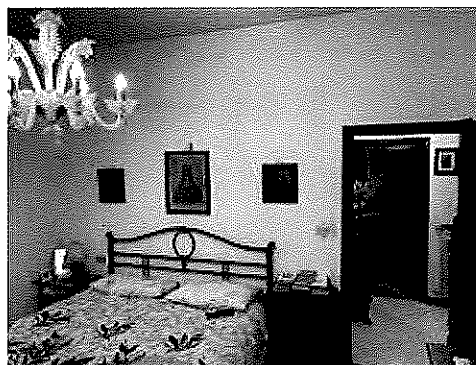
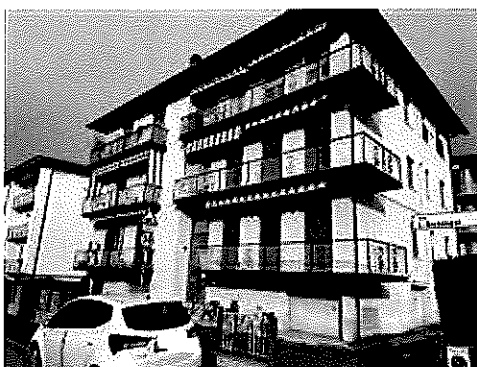
La zona giorno, il bagno ed il disimpegno sono stati oggetto di lavori ordinari con rifacimento delle pavimentazioni e delle porte (indicativamente anni 90', ma da approfondire).

L'appartamento è corredato, oltre che da spazi comuni quali vano scala, e locali tecnologici, da area scoperta sempre condominiale ad uso giardino, parcheggio e spazi di manovra.

L'unità abitativa ha una superficie lorda commerciale di mq 105,00 ca, oltre al balcone di mq 11,00 ca, e soffitta di mq 73,00 ca.

Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 1423 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: VIA LORENZO GUAZZESI n. 2 AREZZO, piano: 3 - 4
Coerenze: Vano scala condominiale, subalterno 13 stessa particella 1423 del foglio A/108, salvo se altri.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 80 metri

ferrovia distante 2 km

buono          
 al di sopra della media          

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

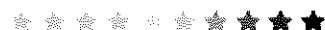
esposizione:

luminosità:

buono          
 nella media          
 nella media          

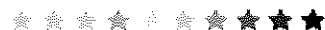
panoramicità:

nella media



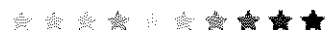
impianti tecnici:

al di sopra della media



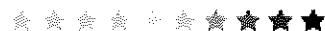
stato di manutenzione generale:

al di sopra della media



servizi:

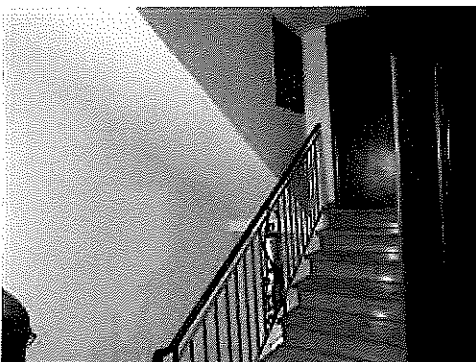
nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La descrizione dettagliata è già stata indicata sopra.

L'APE non è presente, ma è necessario. Per la stesura dello stesso la proprietà deve fornire il libretto d'impianto, il codice catasto, con la revisione della caldaia. Documentazione alla data odierna non disponibile.

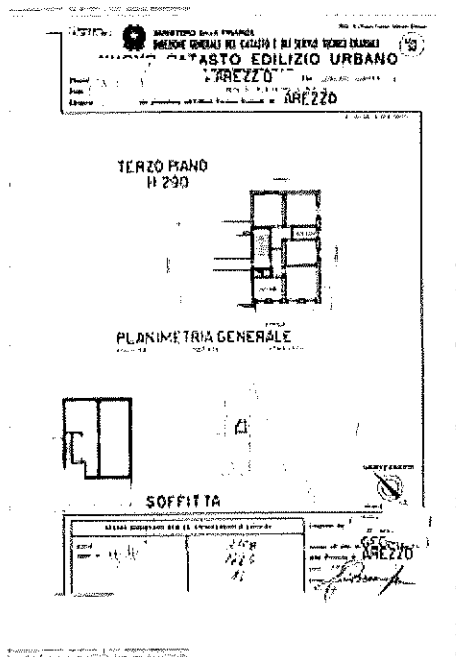


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	126,00	x	100 %	=	126,00
Totale:	126,00				126,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/07/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Lorenzo Guazzesi, 4

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 126.000,00 pari a 1.115,04 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scelta dell'aspetto economico o "valore" e del procedimento di stima

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima o aspetto economico a "valore di mercato", secondo la metodologia sintetico-comparativa MCA con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di recente contrattazione, e procedimento di stima monoparametrico.

Il procedimento di stima è quindi riferito al confronto tra l'immobile oggetto di stima, ed una serie di immobili simili, compravenduti di recente, e di prezzo noto; è una procedura sistematica di comparazione applicata ai beni immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Le superficie utilizzata per le parametrizzazioni di calcolo è la superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,00 x 1.343,08 = 169.228,08

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 169.228,08

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 169.228,08

BENI IN AREZZO VIA LORENZO GUAZZESI 2, QUARTIERE PANTANO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a AREZZO VIA LORENZO GUAZZESI 2, quartiere Pantano, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di:

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

Il garage subastato, pertinenza dell'appartamento, si trova al piano terra dello stesso stabile dell'unità abitativa indicata con il cespite "A".

L'unità immobiliare uso garage si sviluppa su unico locale, ed ha accesso carrabile direttamente dal resede condominiale; si trova leggermente in quota seminterrata rispetto al piano di campagna esterno.

Altezza interna come misurata 2,08 ml circa.

Finiture del tipo civile: pavimentazione in ceramica, intonaci alla civile, e serramenti in ferro/lamiera verniciata.

Il garage è dotato di impianto elettrico tradizionale funzionante dell'epoca della costruzione.

Gli impianti tecnologici presenti non sono in linea con le vigenti normative di settore.

Superficie commerciale lorda mq 35,00 ca.

Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 1423 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 26, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 75,20 Euro, indirizzo catastale: VIA LORENZO GUAZZESI n. 2 AREZZO, piano: T
- Coerenze: Area esterna a comune, Enel, altri locali comune, salvo se altri.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

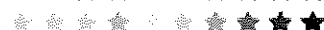
autobus distante 80 metri

ferrovia distante 2 km

buono



al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



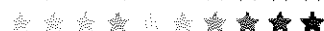
esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sopra della media



panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:

mediocre



stato di manutenzione generale:

mediocre



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

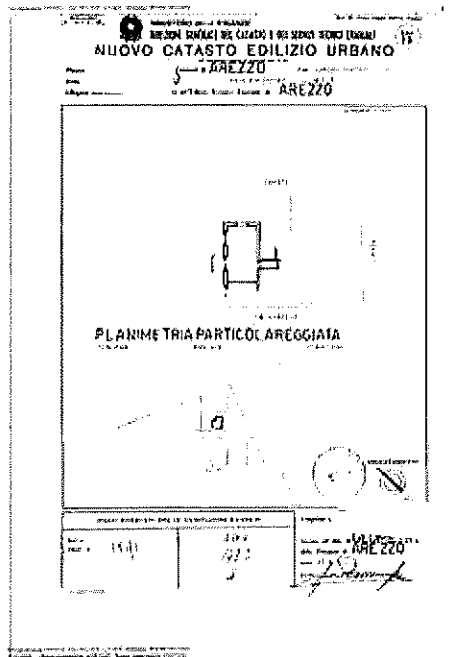
La descrizione dettagliata è già stata indicata sopra.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/07/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Garage

Indirizzo: Via Lorenzo Guazzesi, 4 - Arezzo

Superfici principali e secondarie: 26

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scelta dell'aspetto economico o "valore" e del procedimento di stima

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima o aspetto economico a "valore di mercato", secondo la metodologia sintetico-comparativa MCA con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di recente contrattazione, e procedimento di stima monoparametrico.

Il procedimento di stima è quindi riferito al confronto tra l'immobile oggetto di stima, ed una serie di immobili simili, compravenduti di recente, e di prezzo noto; è una procedura sistematica di comparazione applicata ai beni immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Le superficie utilizzata per le parametrizzazioni di calcolo è la superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 769,23 = 19.999,98

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 19.999,98

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 19.999,98

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scelta dell'aspetto economico o "valore" e del procedimento di stima

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima o aspetto economico a "valore di mercato", secondo la metodologia sintetico-comparativa MCA con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di recente contrattazione, e procedimento di stima monoparametrico.

Il procedimento di stima è quindi riferito al confronto tra l'immobile oggetto di stima, ed una serie di immobili simili, compravenduti di recente, e di prezzo noto; è una procedura sistematica di comparazione applicata ai beni immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Le superficie utilizzata per le parametrizzazioni di calcolo è la superficie catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di AREZZO, agenzie: AREZZO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	126,00	0,00	169.228,08	169.228,08
B	box singolo	26,00	0,00	19.999,98	19.999,98
				189.228,06 €	189.228,06 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si propone di vendere l'immobile in **UNICO LOTTO**; il garage non è vendibile singolarmente in quanto indispensabile per l'appartamento subastato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 184.628,06

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% 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:	€. 36.925,61
---	---------------------

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 3.500,00
---	--------------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.202,45
---	----------------------

data 16/04/2024

il tecnico incaricato
GIANFRANCO FARSETTI