



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 27/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Pani Federico

CUSTODE:

I.V.G. di Arezzo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**GEOMETRA MARINA AGNELLI**

CF:GNLMRN71A47C319G

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

telefono: 0575657440

email: [marina.agnelli@alice.it](mailto:marina.agnelli@alice.it)

PEC: [marina.agnelli@geopec.it](mailto:marina.agnelli@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a MONTEVARCHI Via di Terranuova 108/10, della superficie commerciale di **34,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa a piano seminterrato facente parte di un edificio plurifamiliare posto in via di Terranuova, che si compone di un piano seminterrato e due piani fuori terra, e precisamente la prima in sinistra, per chi osserva in fronte il fianco sinistro dell'edificio contraddistinta con il civico 108/10. L'ingresso avviene dalla strada pubblica attraversando la p.lla 1222 ed il resede distinto dalla p.lla 763 sub. 1, distinta al catasto fabbricati Comune di Montevarchi fg. 3 p.lla 1182 sub.7.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica, ed alla rete del metano.

Si precisa che l'unità immobiliare ha diritto alle parti a comune così come descritte al punto 5, le quali sono state oggetto di Procedura n. 44/2025 riunita

alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 10, ha un'altezza interna di 2.40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1182 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: Via di Terranuova n.108/10, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004
- Coerenze: Parti a comune da più lati, proprietà subastata da più lati, Cennini, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

**B** **appartamento** a MONTEVARCHI Viale Camillo Benso Conte di Cavour 59, della superficie commerciale di **47,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento a piano terra facente parte di un edificio plurifamiliare posto in via di Terranuova, che si compone di un piano seminterrato e due piani fuori terra, e precisamente la prima in sinistra a piano terra, per chi osserva in fronte il prospetto laterale sinistro dell'edificio, contraddistinta con il civico 59.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica ed alla rete del metano.

Si precisa che l'unità immobiliare ha diritto alle parti a comune così descritte al punto 5, le quali sono state oggetto di Procedura n.44/2025 riunita alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1182 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: Montevarchi, Via di Terranova snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004

Coerenze: Parti a comune da più lati, Cennini, salvo se altri.

Si precisa che alla p.lla 1182 sub.31 è graffata la p.lla 763 sub.5

- foglio 3 particella 763 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Montevarchi, Via di Terranova snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004

Coerenze: Parti a comune da più lati, Cennini, salvo se altri.

Si precisa che alla p.lla 763 sub.5 è graffata la p.lla 1182 sub.31

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,55 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.536,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.405,60
Data di conclusione della relazione:	19/11/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 1, stipulato il 27/06/2023, con scadenza il 30/06/2024, registrato il 28/06/2023 a Arezzo ai nn. 1027 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 6360.

Con riferimento alle unità al c.f. del comune di Montevarchi nel fg. 3 p.lla 1182 subb. 7, e 31 risultano essere occupati dalla signora Improta Lorena con contratto di locazione scaduto vedi **allegato 6**.

-Il contratto registrato al n.1027 serie 3t scaduto il 30/06/2024, prevedeva un canone annuo di euro 6.360,00, mensile di euro 530,00.

Il giusto canone di locazione è così determinato.

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

- Sup. accessorie box 100% mq. 34,39
- Sup. abitabile 100% mq. 47,16

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 € 4,2/mq. x mese ad un massimo di € 6,10/mq. x mese, per cui si assumerà un valore medio di euro 5,15/mq. x mese, mentre per le autorimesse, che variano da un minimo di € 3,7/mq. x mese ad un massimo di € 5,30/mq. x mese, per cui si assumerà un valore medio di euro 4,50/mq. x mese.

Ammontare giusto canone di locazione mensile:

- Sup. accessorie box 100% mq. 34,39 x 4,50 = € 154,75 mese
- Sup. abitabile 100% mq. 47,16 x 5,15 = € 242,87 mese
- **sommano € 397,62**

Con riferimento alla verifica del giusto canone faccio presente che:

- la metà del giusto canone mensile è dato da 397,62: 2= pari ad euro 198,81.

La verifica del rispetto contenuto art. 2923 c.c. del canone non è stata eseguita, in quanto di fatto il contratto di locazione è scaduto, e lo stesso prevedeva un canone mensile di euro 530,00.

I beni non risultano essere di natura agricola.

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

##### **Comunicazione di incompletezza depositata in PCT allegato A**

Le problematiche segnalate sono le seguenti:

- 1) Aggiornamento della relazione notarile, in quanto nella stessa sono indicati anche gli immobili censiti al catasto fabbricati del comune di Montevarchi nel fg. 3 p.lla 1182 sub 20 e 763 sub.11, ma di detti cespiti non è indicata la provenienza.
- 2) Estensione del pignoramento ai beni comuni che consentono l'accesso agli immobili,

indicati nei titoli di provenienza ma non indicati nel pignoramento e precisamente:

- fg. 3 p.lla 763 sub. 1-2-3;
- fg. 3 p.lla 1182 sub. 1-2-4-5;

I suddetti beni sono stati oggetto di estensione del pignoramento con la Procedura n. 44/2025 (riunita alla presente).

3) Segnalazione che l'accesso al resede del complesso dalla strada pubblica avviene attraverso la p.lla 1222, ente urbano in carico come ultima ditta catastale ai terreni a Siena Est s.r.l., soggetto non interessato dal pignoramento.

Visionate le ispezioni ipotecarie non risulta la pendenza di cause relative a domande trascritte.

Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, in quanto i beni posti in comune di Montevarchi sono locati o tenuti in uso o liberi, mentre per i beni posti San Giovanni abitati dal signor \_\_\_\_\_ risulta essere coniugato con la signora \_\_\_\_\_

Non sono presenti domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, e neanche altri pesi o limitazioni d'uso, per la costruzione di alloggio su area p.e.e.p.

Con riferimento all'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, dall'esame della documentazione prodotta o acquisita, risulta che:

- l'immobile non risulta ricadere su zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Richiesta la documentazione presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Giovanni Valdarno, ed acquisita la stessa tramite pec, dalla visione della stessa si evince che:

- il signor \_\_\_\_\_ è coniugato con la signora \_\_\_\_\_ con matrimonio contratto in San Giovanni Valdarno il 04 Febbraio 1978;
- gli sposi con atto notaio Gargani del 18 Dicembre 1981 hanno stipulato convenzione patrimoniale per la separazione dei beni;
- con atto Pisapia rep. 60641 del 10/02/2015 gli sposi hanno costituito fondo patrimoniale;
- con atto Pisapia rep. 60726 del 03/03/2015 gli sposi hanno incrementato il fondo patrimoniale;
- con atto notaio Monaco rep. 58542 del 24/02/2023 è stato modificato il fondo patrimoniale precedentemente costituito;
- con atto notaio Monaco rep. 58690 del 31/07/2023 è stato costituito fondo

patrimoniale.

Il tutto come risulta dalla certificazione rilasciata dal comune di San Giovanni Valdarno Arezzo, unita alla presente come **Allegato 1/e**.

Per quanto riguarda eventuali iscrizioni ipotecarie successive alla data di pignoramento si è proceduto in data 09/04/2025, ad effettuare nuove ispezioni unite alla presente come **Allegato 1/f**, dalla visione delle quali risulta che non vi sono trascrizioni od iscrizioni successive alla data del 23/02/2024, ad eccezione della nota di trascrizione del 31/03/2025 relativa all'estensione del pignoramento alla parti a comune.

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/08/2015 a Arezzo ai nn. 10622/1348, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 380000,00.

Importo capitale: 294334,44

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/10/2018 a Arezzo ai nn. 16177/2146, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 430000,00.

Importo capitale: 411558,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/10/2015 a Arezzo ai nn. 13208/1691, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80000,00.

Importo capitale: 64000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 21/02/2020 a Arezzo ai nn. 2707/1923, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Nella nota non sono presenti importi.

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, trascritta il 23/02/2024 a Arezzo ai nn. 3133/2491, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo

pignoramento, trascritta il 31/03/2025 a Arezzo ai nn. 5368/4002, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Fondo patrimoniale, trascritta il 05/03/2015 a Arezzo ai nn. 2930/2249, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Annotazione di inefficacia .  
Annotazione di inefficacia relativa ed annotata ad Arezzo il 08/08/2022 ai numeri 14965/1646

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 340,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	22,097
Ulteriori avvertenze:	

**Parti a comune a cui le unità hanno diritto come da titolo di provenienza e da Procedura n.44/2025 riunita alla presente**

- **fg. 3 p.lla 763 sub.1;** piazzale di accesso e viabilità a comune alla p.lla 763 dal sub. 11 al sub. 30, alla p.lla 1182 dal sub.7 al sub. 56, alla p.lla 1183 dal sub. 9 al sub.48, pavimentato con elementi bloccanti in cemento;
- **fg. 3 p.lla 763 sub. 2;** trattasi di vialetto di ingresso pavimentato in cotto a comune alla p.lla 1182 subb. 31, 32 ,33, 34, 43, 44, 45, 46;
- **fg. 3 p.lla 1182 sub. 1; s/1,** trattasi di androne, rip., sottoscala e rampa scale, dal p.s1 al p.t. pavimentato a comune alla p.lla 1182 subb. 7, 11 ,12, 13, 14, 31, 32, 33, 34, 43, 44, 45, 46.

Con riferimento alle tabelle millesimali le stesse sono state fornite dall'amministratore di condominio e sono unite alla presente come allegato 5. Dalla visione delle stesse risulta che per detto lotto per il corpo A spettano 2,723 di millesimi generali e 5,647 di millesimi differenziati mentre per il corpo B spettano 19,374 di millesimi generali e 31,743 di millesimi differenziati.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli atti di compravendita sono uniti alla presente come allegato 1 ed allegato 1/A.

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.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/11/2004 a firma di Notaio Pisapia ai nn. 40882/16762 di repertorio, trascritto il 29/11/2004 a Arezzo ai nn. 23530/14810

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/2001 fino al 25/11/2004), con atto stipulato il 19/02/2001 a firma di Notaio Pisapia ai nn. 30462 di repertorio, trascritto il 28/02/2001 a Arezzo ai nn. 3449/2440

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Con riferimento agli immobili posti in comune di Montevarchi, censiti al catasto fabbricati di detto comune nel fg. 3 p.lle 1182 e 763 nel vigente piano operativo ricadono nel territorio urbanizzato, tessuti recenti residenziali (U6) disciplina di intervento di tipo 4 (t4), zona territoriale omogenea B, disciplinata dall'art. 25 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 non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, né all'interno di zona sottoposta a vincolo idrogeologico il tutto come risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente, sempre nell'allegato n.4. Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricati, con parti a comune o resedi aventi superfici inferiore a 5.000 mq.

Per quanto riguard l'Agibilità prot. 44195 del 27/12/2004, si precisa che stralcio degli elaborati è unita come allegato 11/D.

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.

Esaminata la documentazione in atti, esaminati i titoli di provenienza risulta che gli immobili posti in comune di Montevarchi non sono stati costruiti dalla Società Siena Est in zona P.E.E.P.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 94 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di due fabbricati per civile abitazione in area posta in Montevarchi, Via di Terranuova e Viale Cavour, presentata il 27/10/2000 con il n. 31156 di protocollo, rilasciata il 06/12/2001 con il n. 94 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

Vedi allegato 11

Concessione edilizia N. 3 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 94/2001, presentata il 25/11/2003 con il n. 38545 di protocollo, rilasciata il 10/02/2004 con il n. 3 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

Vedi allegato 11/A

Concessione edilizia N. 82 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 94/2001 ed alla C.E. 3/2004, presentata il 21/10/2004 con il n. 35576 di protocollo, rilasciata il 07/12/2004 con il n. 82 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

Vedi allegato 11/B

Variante art.39 LR 52/99 e comunicazione ultimazione lavori N. 42219, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 94/2001, alla C.E. 3/2004 ed alla C.E. 82/2004, presentata il 13/12/2004 con il n. 42219 di protocollo, rilasciata il 13/12/2004 con il n. 42219 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

Vedi allegato 11/C

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano Operativo vigente l'immobile ricade in zona U6-Tessuti recenti residenziali.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Disciplina di intervento di tipo 4 (t4), zona territoriale omogenea B, disciplinata dall'art. 25 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 non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, né all'interno di zona sottoposta a vincolo idrogeologico il tutto come risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente, sempre **nell'allegato n.4**.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI TERRANUOVA 108/10

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a MONTEVARCHI Via di Terranuova 108/10, della superficie commerciale di **34,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa a piano seminterrato facente parte di un edificio plurifamiliare posto in via di Terranuova, che si compone di un piano seminterrato e due piani fuori terra, e precisamente la prima in sinistra, per chi osserva in fronte il fianco sinistro dell'edificio contraddistinta con il civico 108/10. L'ingresso avviene dalla strada pubblica attraversando la p.lla 1222 ed il resede distinto dalla p.lla 763 sub. 1, distinta al catasto fabbricati Comune di Montevarchi fg. 3 p.lla 1182 sub.7.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica, ed alla rete del metano.

Si precisa che l'unità immobiliare ha diritto alle parti a comune così come

descritte al punto 5, le quali sono state oggetto di Procedura n. 44/2025 riunita alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 10, ha un'altezza interna di 2.40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1182 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: Via di Terranuova n.108/10, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004
- Coerenze: Parti a comune da più lati, proprietà subastata da più lati, Cennini, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea

SERVIZI

cinema  
ospedale  
supermercato  
campo da tennis  
campo da calcio  
negozi al dettaglio  
farmacie  
scuola elementare



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,6 Km  
ferrovia distante 2,5 Km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le caratteristiche dell'unità immobiliare sono: pavimentazione in cemento industriale, pareti in blocchi di cemento, soffitto con solaio in cemento del tipo lastra tinteggiato, basculante in ferro finestre in alluminio dotato di impianto elettrico. Le condizioni di manutenzione del locale sono buone. L'altezza interna dei locali a piano seminterrato è pari a m.t. 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità accessoria è inserita in zona periferica di Montevarchi via di Terranuova, prossima al casello dell'autostrada, ben inserita nella rete dei servizi.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta da Via di Terranuova attraversando la p.lla 1222 ancora in carico catastalmente alla società Siena Est s.r.l. ed attraverso il bene comune non censibile distinto dalla p.lla 763 sub.1 oggetto del presente.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 8**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2 doc. 3**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 7**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato 9 doc. 1**.

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 l'unità ha diritto alle parti comuni, nell'atto di provenienza inoltre sono specificate le servitù in merito ai servizi. Nel titolo di provenienza in merito al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali si fa riferimento che le stesse sono riportate nell'atto Pisapia rep. 40771 del 16 novembre 2004.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* Basculante realizzato in Metallo

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* Canalette , la tensione è di 220 conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*solai:* solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Vista da resede a comune accesso box.



Vista da resede a comune accesso box.

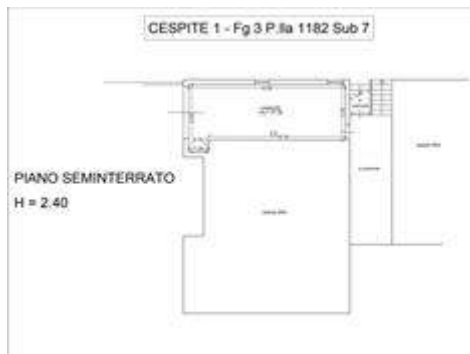
CONSISTENZA:

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
Autorimessa	31,26	x	100 %	=	31,26
Incidenza murature	31,26	x	10 %	=	3,13

Totale:	62,52	34,39
---------	-------	-------



Planimetria con misure rilevate

CESPITE 1				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Comune di MONTEVARCHI		Fg. 3	P.lla 1182 Sub. 7	
Via Di Terranuova n.39C P31			P.lla Sub.	
Calcolo Superficie Commerciale				
Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di riduzione (%)		Superficie Commerciale (mq)
Totale Locali Abitabili				
P31 - Garage	37,28	x 100%	=	37,28
Totale Locali Non Abitabili				
				mq 37,28
Totale				
				mq 37,28
Indirizzo fu. murature	37,28	x 50%	=	mq 18,64
Totale superficie Commerciale				
				mq 34,39

Tabella calcolo superficie commerciale

## 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: 23/01/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 186/2022

Descrizione: Abitazione costituita da monolocale di 39 mq. posto al piano rialzato di un immobile di maggiore consistenza e corredato di garage di 15 mq. L'appartamento si presenta in ottime condizioni di conservazione ed è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, bagno e zona letto, oltre a due balconi , 1

Indirizzo: Via di Terranuova, 106/8 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.286,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.829,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 17.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 214/2015

Descrizione: Diritto della piena proprietà su un appartamento posto al piano secondo, composto da quattro vani utili, compresa la cucina, oltre a due servizi igienici, accessori al piano e due terrazze, oltre a quattro locali adibiti a cantina e posti al piano interrato., 1

Indirizzo: Via di Terranuova, 87 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 126.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 180.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 115.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 106.00 m  
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 11/05/2023  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 119/2021  
Descrizione: In Comune di Terranuova Bracciolini, frazione Ville n. 37/F, porzione di fabbricato consistente in un appartamento per civile abitazione al piano primo, della superficie commerciale di circa mq. 59, 2  
Indirizzo: Frazione Ville n.37/F Terranuova Bracciolini, AR  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 50.300,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 519.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 16/02/2018  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 159/2014  
Descrizione: Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale isolato dagli altri e costituente una schiera di fabbricati che si sviluppano lungo viale Luigi Cadorna, fabbricato posto in zona semicentrale dell'abitato di Montevarchi. Il fabbricato è circondato nei quattro lati da resede. L'appartamento è così distribuito: un ampio soggiorno pranzo con camino nel centro, una cucina corredata da un ripostiglio accessibile dalla cucina stessa, un disimpegno che distribuisce l'accesso a sia alla cucina che al soggiorno pranzo e costituisce l'entrata dell'appartamento e dal quale si accede ad un altro disimpegno che smista i vani della zona notte dell'abitazione, zona notte costituita da n. 3 camere da letto, un bagno ed un w.c. con antibagno. L'appartamento è corredata da tre terrazze triangolari di cui una accessibile. , 1  
Indirizzo: Viale Luigi Cadorna , 83 Montevarchi, AR  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 144.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 244.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 157.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 541.00 m  
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 14/09/2023



Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 221/2018

Descrizione: UNITA IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE, posta al piano terzo di un fabbricato di più ampia consistenza dislocato su un unico livello e composta da Ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio. Il tutto è corredato da un terrazzo posto lungo la facciata principale., 1

Indirizzo: Via F.lli Cervi 9 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 803.00 m

Numero Tentativi: 3

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Detti valori per box del tipo normale

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 604,00

Valore massimo: 970,00

Note: Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore del cespite, 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 13** per i beni posti nel comune di Montevarchi e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità delle sanatorie urbanistica, gli aggiornamenti catastali, di cui il valore unitario

determinato tiene conto.

Il valore unitario del cespite è comprensivo del valore della quota delle parti a comune.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,39 x 800,00 = 27.512,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 27.512,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.512,00

BENI IN MONTEVARCHI VIALE CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR 59

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a MONTEVARCHI Viale Camillo Benso Conte di Cavour 59, della superficie commerciale di **47,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento a piano terra facente parte di un edificio plurifamiliare posto in via di Terranuova, che si compone di un piano seminterrato e due piani fuori terra, e precisamente la prima in sinistra a piano terra, per chi osserva in fronte il prospetto laterale sinistro dell'edificio, contraddistinta con il civico 59.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica ed alla rete del metano.

Si precisa che l'unità immobiliare ha diritto alle parti a comune così descritte al punto 5, le quali sono state oggetto di Procedura n.44/2025 riunita alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1182 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: Montevarchi, Via di Terranova snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004

Coerenze: Parti a comune da più lati, Cennini, salvo se altri.

Si precisa che alla p.lla 1182 sub.31 è graffiata la p.lla 763 sub.5

- foglio 3 particella 763 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: Montevarchi, Via di Terranova snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004

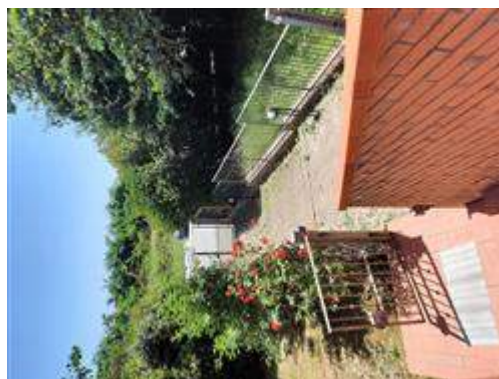
Coerenze: Parti a comune da più lati, Cennini, salvo se altri.

Si precisa che alla p.lla 763 sub.5 è graffiata la p.lla 1182 sub.31

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



*Vista da resede esclusivo*



*Vista vialetto ingresso*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea

SERVIZI

cinema  
ospedale  
supermercato  
campo da tennis  
campo da calcio  
negozi al dettaglio  
farmacie  
scuola elementare



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,6 Km  
ferrovia distante 2,5 Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso avviene dalla strada pubblica in due modi, il primo attraversando la p.lla 1222 ed il resede distinto dalla p.lla 763 sub. 1, per poi proseguire sugli androni vani scala e pianelle distinti dalla p.lla 1182 sub. 1 e 4, il secondo percorrendo il vialetto distinto dalla p.lla 763 sub 2 per poi proseguire nei b.c.n.c distinti dalla p.lla 1182 sub. 1 e 4.

L'unità immobiliare è così ubicata e composta:

- percorrendo il corridoio a comune a piano primo con accesso dalle parti a comune sopra descritte, ha accesso autonomo con scaletta esterna da cui si accede a terrazza per accedere nell'unità composta da pranzo soggiorno,

disimpegno, w.c. camera e terrazza, il tutto corredato da resede esclusivo.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- a piano seminterrato il resede esclusivo è delimitato da muretto in laterizio con sovrastante ringhiera, le scale esterne di accesso al piano terra sono rivestite in cotto;
- a piano terra il pianerottolo esclusivo è delimitato da muretto in mattoni, pavimentato con piastrelle di cotto.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con rivestimento esterno in legno, locali pavimentati con piastrelle di monocottura con battiscopa, intonaci del tipo tradizionale, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadri salvavita, impianto termico alimentato da caldaia a metano posta su nicchia in terrazza, con radiatori in alluminio, finestre e porte finestre in legno, dotate di persiane in legno, bagno ed angolo cottura rivestiti in ceramica, sanitari in vitreous china, le terrazze sono delimitate da parapetto in mattoni a faccia vista, con sovrastante cimasa, pavimentate in cotto. Le condizioni di manutenzione del locale sono buone. L'altezza interna dei locali a piano terra è pari a m.t. 2,70. L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità accessoria è inserita in zona periferica di Montevarchi via di Terranuova, prossima al casello dell'autostrada, ben inserita nella rete dei servizi.

Come risulta da informazioni assunte, e dai sopralluoghi effettuati e da quanto riportato in atti risulta costituito condominio, denominato Condominio Via Cavour 41/59 e Via di Terranuova n.106 amministrato da Studio Associato s.r.l. condomini di Menghini S. & Francini con sede legale in Montevarchi via Ettore Majorana n.7 int. 5, pec. [condomini@pec.it](mailto:condomini@pec.it) email: [info@sricondomini.it](mailto:info@sricondomini.it) i cui amministratori sono Menghini e Franchini, per cui ho provveduto ad inviare richiesta relativa alla posizione del signor \_\_\_\_\_ e gli 'amministratore hanno provveduto alla risposta, il tutto come risulta da copia della corrispondenza unita alla presente **come Allegato 5**, e con riferimento all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione si

fa presente che come risulta dalla comunicazione dell'amministratore ammontano ad euro 214,00.

Con riferimento ad eventuali spese straordinarie già deliberate si fa presente che nella risposta dell'amministratore è indicato che non sono presenti, mentre Con riferimento a spese condominiali non pagate negli ultimi due anni si fa presente che i pagamenti sono stati effettuati regolarmente fino alla data del 16 Gennaio 2025.

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 l'unità ha diritto alle parti comuni, nell'atto di provenienza inoltre sono specificate le servitù in merito ai servizi. Nel titolo di provenienza in merito al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali si fa riferimento che le stesse sono riportate nell'atto Pisapia rep. 40771 del 16 novembre 2004.

#### Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in monocottura  
*infissi interni:* porte realizzati in legno tamburato  
*infissi esterni:* Finestre e porte finestre realizzati in legno e doppio vetro  
*infissi esterni:* persiane realizzati in legno  
*portone di ingresso:* portoncino blindato realizzato in ferro e legno  
*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in ceramica  
*rivestimento interno:* posto in angolo cottura realizzato in ceramica  
*scaie:* esterne con rivestimento in cotto

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme. Dotato di quadri generali  
*fognatura:* dinamico con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme  
*citofonico:* citofono conformità: conforme  
*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme  
*idrico:* sottotraccia con alimentazione in Acqua ,

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: conforme  
*telefonico*: sottotraccia conformità: conforme  
*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: conforme

buono   
 buono 

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato. Parapetto in cemento armato e pavimenti in cotto  
*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele  
*strutture verticali*: costruite in cemento armato

buono   
 buono   
 buono 



Vista Cucina



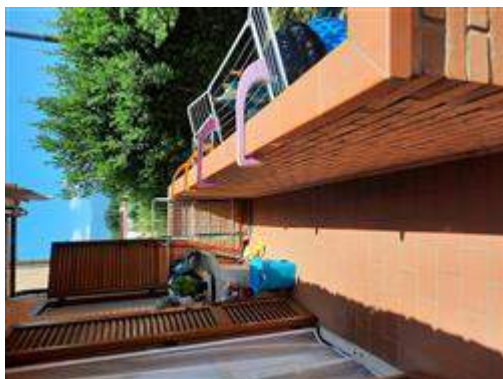
Vista bagno



Vista camera



Vista caldaia



Vista terrazza fronte



Vista terrazza laterale

CLASSE ENERGETICA:

[229,51 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 0000878288 registrata in data 02/04/2025

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
Camera	14,00	x	100 %	=	14,00
WC	4,47	x	100 %	=	4,47
Dismipegno	1,66	x	100 %	=	1,66
Pranzo-Soggiorno	16,97	x	100 %	=	16,97
Incidenza murature	37,10	x	10 %	=	3,71
Resede esclusivo	118,03	x	2 %	=	2,36
Vano scala esterno	3,42	x	30 %	=	1,03
Terrazza 1	6,70	x	25 %	=	1,68
Terrazza 2	5,16	x	25 %	=	1,29
<b>Totale:</b>	<b>207,51</b>				<b>47,16</b>



Planimetria con misure rilevate

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
CESPITE 7		Fig. 3 - P. 1182 Sub. 3/1		
Comune di MONTEVARCHI		P. 1182 Sub. 3/1		
Via Di Ferrar Nuova n. 3/1		Sub. 3/1		
Destinazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di riduzione		Superficie Commerciale (mq.)
PT - Camera	14,00	100%	=	14,00
PT - WC	4,47	100%	=	4,47
PT - Dis.	1,66	100%	=	1,66
PT - Pranzo-Soggiorno	16,97	100%	=	16,97
Totale Locali Abitabili				mq. 37,10
Totale Locali Non Abitabili				mq. 0,00
Totale				mq. 37,10
Incidenza % murature	37,10	10%	=	mq. 3,71
Resede esclusivo	118,03	2%	=	mq. 2,36
Vano scala esterno	3,42	30%	=	mq. 1,03
Terrazza 1	6,70	25%	=	mq. 1,68
Terrazza 2	5,16	25%	=	mq. 1,29
Totale superficie Commerciale				mq. 47,16

Tabella con calcolo superfici

**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: 23/01/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 186/2022



Descrizione: Abitazione costituita da monolocale di 39 mq. posto al piano rialzato di un immobile di maggiore consistenza e corredato di garage di 15 mq. L'appartamento si presenta in ottime condizioni di conservazione ed è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, bagno e zona letto, oltre a due balconi , 1

Indirizzo: Via di Terranuova, 106/8 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.286,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.829,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 62.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 214/2015

Descrizione: Diritto della piena proprietà su un appartamento posto al piano secondo, composto da quattro vani utili, compresa la cucina, oltre a due servizi igienici, accessori al piano e due terrazze, oltre a quattro locali adibiti a cantina e posti al piano interrato., 1

Indirizzo: Via di Terranuova, 87 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 126.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 180.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 115.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 144.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/05/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 119/2021

Descrizione: In Comune di Terranuova Bracciolini, frazione Ville n. 37/F, porzione di fabbricato consistente in un appartamento per civile abitazione al piano primo, della superficie commerciale di circa mq. 59, 2

Indirizzo: Frazione Ville n.37/F Terranuova Bracciolini, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 485.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/02/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 159/2014

Descrizione: Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale isolato dagli altri e costituente una schiera di fabbricati che si sviluppano lungo viale Luigi Cadorna, fabbricato posto in zona semicentrale dell'abitato di Montevarchi. Il fabbricato è circondato nei quattro lati da resede. L'appartamento è così distribuito: un ampio soggiorno pranzo con camino nel centro, una cucina corredata da un ripostiglio accessibile dalla cucina stessa, un disimpegno che distribuisce l'accesso a sia alla cucina che al soggiorno pranzo e costituisce l'entrata dell'appartamento e dal quale si accede ad un altro disimpegno che smista i vani della zona notte dell'abitazione, zona notte costituita da n. 3 camere da letto, un bagno ed un w.c. con antibagno. L'appartamento è corredato da tre terrazze triangolari di cui una accessibile. , 1

Indirizzo: Viale Luigi Cadorna , 83 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 144.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 244.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 157.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 589.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/09/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 221/2018

Descrizione: UNITA IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE, posta al piano terzo di un fabbricato di più ampia consistenza dislocato su un unico livello e composta da Ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio. Il tutto è corredato da un terrazzo posto lungo la facciata principale., 1

Indirizzo: Via F.lli Cervi 9 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 798.00 m

Numero Tentativi: 3

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I.

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Detti valori per abitazioni civili in condizioni normali.

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.123,00

Valore massimo: 1.540,00

Note: Detti valori per abitazioni civili in fascia media in condizioni normali,

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore del cespite, 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 13** per i beni posti nel comune di Montevarchi e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità delle sanatorie urbanistica, gli aggiornamenti catastali, di cui il valore unitario determinato tiene conto.

Il valore unitario del cespite è comprensivo del valore della quota delle parti a comune.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	47,16	x	1.400,00	=	<b>66.024,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 66.024,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 66.024,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**Il primo lotto**, si compone di due unità immobiliari, ovvero un appartamento con unita autorimessa, di cui il subastato è proprietario per l'intero oltre a parti a comune. L'appartamento è posto in via di Terranuova civico 54, l'autorimessa è posta al civico 108/10.

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in ottime condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, unite alla presente come **Allegato 13**, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

- per l'OMI detti valori per abitazioni civili in condizioni normali sono: per le abitazioni civili da euro 1.100,00 min. ad euro 1.500,00 max;
- per l'OMI detti valori per le autorimesse sono: minimo euro 720,00 massimo euro 1.050;
- per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in fascia media in condizioni normali sono: per le abitazioni civili da euro 1.123,00 min. ad euro 1.540,00 max;
- per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in fascia media in condizioni normali sono: per le autorimesse da euro 604,00 min ad euro 970 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:

- per l'abitazione euro 1.400,00 a mq
- per l'autorimessa euro 800,00 a mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Montevarchi, 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	box singolo	34,39	0,00	27.512,00	27.512,00
B	appartamento	47,16	0,00	66.024,00	66.024,00
				<b>93.536,00 €</b>	<b>93.536,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Le unità immobiliari sono pignorate per l'intera quota di piena

proprietà in ragione dell'unico proprietario.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**93.536,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**14.030,40**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**1.100,00**

Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**78.405,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a MONTEVARCHI Via di Terranuova 108/11, della superficie commerciale di **21,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa a piano seminterrato facente parte di un edificio plurifamiliare posto in via di Terranuova, che si compone di un piano seminterrato e due piani fuori terra, e precisamente la prima in sinistra, per chi osserva in fronte il fianco sinistro dell'edificio contraddistinta con il civico 108/11. L'ingresso avviene dalla strada pubblica attraversando la p.lla 1222 ed il resede distinto dalla p.lla 763 sub. 1, distinta al catasto fabbricati Comune di Montevarchi fg. 3 p.lla 1182 sub.8.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica, ed alla rete del metano.

Si precisa che l'unità immobiliare ha diritto alle parti a comune così descritte al punto 5, le quali sono state oggetto di Procedura n.44/2025 riunita alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 11, ha un'altezza interna di 2.40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1182 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 76,54 Euro, indirizzo catastale: Via di Terranuova n.108/11, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004  
Coerenze: Parti a comune da più lati, proprietà subastata da più lati, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

**B appartamento** a MONTEVARCHI Viale Camillo Benso Conte di Cavour 57, della superficie commerciale di **44,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento a piano terra facente parte di un edificio plurifamiliare posto in via di Terranuova, che si compone di un piano seminterrato e due piani fuori terra, e precisamente la seconda in sinistra a piano terra, per chi osserva in fronte il fianco sinistro dell'edificio contraddistinta con il civico 57/11.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica ed alla rete del metano.

Si precisa che l'unità immobiliare ha diritto alle parti a comune così descritte al punto 5, le quali sono state oggetto di Procedura n.44/2025 riunita alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1182 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: Montevarchi, Via di Terranova snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004  
Coerenze: Parti a comune da più lati, Cennini, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>66,17 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.912,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.825,20</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>19/11/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 1, stipulato il 02/01/2024, con scadenza il 31/12/2024, registrato il 15/01/2024 a Arezzo ai nn. 000090 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 6000,00.

Con riferimento alle unità al c.f. del comune di Montevarchi nel fg. 3 p.lla 1182 subb. 8, e 33 risultano essere occupati dal signor De Simone Luigi con contratto di locazione scaduto vedi **allegato 6/a**.

-Il contratto registrato al n.90 serie 3t scaduto il 31/12/2024, prevedeva un canone annuo di euro 6.000,00, mensile di euro 500,00.

Il giusto canone di locazione è così determinato.

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

- Sup. accessorie box 100% mq. 21,21
- Sup. abitabile 100% mq. 44,26

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 € 4,2/mq. x mese ad un massimo di €6,10/mq. x mese, per cui si assumerà un valore medio di euro 5,15/mq. x mese, mentre per le autorimesse, che variano da un minimo di € 3,70/mq. x mese ad un massimo di € 5,30/mq. x mese, per cui si assumerà un valore medio di euro 4,50/mq. x mese.

Ammontare giusto canone di locazione mensile:

- Sup. accessorie box 100% mq. 21,21 x 4,50 = € 95,44 mese.
- Sup. abitabile 100% mq. 44,26 x 5,15 = € 227,94 mese
- **sommano € 323,38**



Con riferimento alla verifica del giusto canone faccio presente che:

- la metà del giusto canone mensile è dato da 323,38: 2= pari ad euro 161,69.

La verifica del rispetto contenuto art. 2923 c.c. del canone non è stata eseguita, in quanto di fatto il contratto di locazione è scaduto, e lo stesso prevedeva un canone mensile di euro 500,00.

I beni non risultano essere di natura agricola.

Richiesta la documentazione presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Giovanni Valdarno, ed acquisita la stessa tramite pec, dalla visione della stessa si evince che:

- il signor \_\_\_\_\_ è coniugato con la signora \_\_\_\_\_ con matrimonio contratto in San Giovanni Valdarno il 04 Febbraio 1978;
- gli sposi con atto notaio Gargani del 18 Dicembre 1981 hanno stipulato convenzione patrimoniale per la separazione dei beni;
- con atto Pisapia rep. 60641 del 10/02/2015 gli sposi hanno costituito fondo patrimoniale;
- con atto Pisapia rep. 60726 del 03/03/2015 gli sposi hanno incrementato il fondo patrimoniale;
- con atto notaio Monaco rep. 58542 del 24/02/2023 è stato modificato il fondo patrimoniale precedentemente costituito;
- con atto notaio Monaco rep. 58690 del 31/07/2023 è stato costituito fondo patrimoniale.

Il tutto come risulta dalla certificazione rilasciata dal comune di San Giovanni Valdarno Arezzo, unita alla presente come Allegato 1/e.

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

##### **Comunicazione di incompletezza depositata in PCT allegato A**

Le problematiche segnalate sono le seguenti:

1) Aggiornamento della relazione notarile, in quanto nella stessa sono indicati anche gli immobili censiti al catasto fabbricati del comune di Montevarchi nel fg. 3 p.lla 1182 sub 20 e 763 sub.11, ma di detti cespiti non è indicata la provenienza.

2) Estensione del pignoramento ai beni comuni che consentono l'accesso agli immobili, indicati nei titoli di provenienza ma non indicati nel pignoramento e precisamente:

- fg. 3 p.lla 763 sub. 1-2-3;

- fg. 3 p.lla 1182 sub. 1-2-4-5;

I suddetti beni sono stati oggetto di estensione del pignoramento con la Procedura n. 44/2025 (riunita alla presente).

3) Segnalazione che l'accesso al resede del complesso dalla strada pubblica avviene attraverso la p.lla 1222, ente urbano in carico come ultima ditta catastale ai terreni a Siena Est s.r.l., soggetto non interessato dal pignoramento.

Visionate le ispezioni ipotecarie non risulta la pendenza di cause relative a domande trascritte.

Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, in quanto i beni posti in comune di Montevarchi sono locati o tenuti in uso o liberi, mentre per i beni posti San Giovanni abitati dal signor \_\_\_\_\_ risulta essere coniugato con la signora \_\_\_\_\_

Non sono presenti domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, e neanche altri pesi o limitazioni d'uso, per la costruzione di alloggio su area p.e.e.p.

Con riferimento all'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, dall'esame della documentazione prodotta o acquisita, risulta che:

- l'immobile non risulta ricadere su zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Per quanto riguarda eventuali iscrizioni ipotecarie successive alla data di pignoramento si è proceduto in data 09/04/2025, ad effettuare nuove ispezioni unite alla presente come **Allegato 1/f**, dalla visione delle quali risulta che non vi sono trascrizioni od iscrizioni successive alla data del 23/02/2024, ad eccezione della nota di trascrizione del 31/03/2025 relativa all'estensione del pignoramento alla parti a comune.

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/08/2015 a Arezzo ai nn. 10622/1348, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 380000,00.

Importo capitale: 294334,44

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/10/2018 a Arezzo ai nn. 16177/2146, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 430000,00.

Importo capitale: 411558,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/10/2015 a Arezzo ai nn. 13208/1691, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80000,00.

Importo capitale: 64000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 21/02/2020 a Arezzo ai nn. 2707/1923, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Nella nota non sono presenti importi.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, trascritta il 23/02/2024 a Arezzo ai nn. 3133/2491, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo

pignoramento, trascritta il 31/03/2025 a Arezzo ai nn. 5368/4002, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo

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

Fondo patrimoniale, trascritta il 05/03/2015 a Arezzo ai nn. 2930/2249, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Annotazione di inefficacia .

Annotazione di inefficacia relativa ed annotata ad Arezzo il 08/08/2022 ai numeri 14965/1646

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 340,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **19,538**

Ulteriori avvertenze:

**Parti a comune a cui le unità hanno diritto come da titolo di provenienza de Procedura n.44/2025 riunita alla presente**

- **fg. 3 p.lla 763 sub.1;** piazzale di accesso e viabilità a comune alla p.lla

763 dal sub. 11 al sub. 30, alla p.lla 1182 dal sub.7 al sub. 56, alla p.lla 1183 dal sub. 9 al sub.48, pavimentato con elementi bloccanti in cemento;

- **fg. 3 p.lla 763 sub. 2;** trattasi di vialetto di ingresso pavimentato in cotto a comune alla p.lla 1182 subb. 31, 32 ,33, 34, 43, 44, 45, 46;
- **fg. 3 p.lla 1182 sub. 1;** Piano s/1, trattasi di androne, rip., sottoscala e rampa scale, dal p.s1 al p.t. pavimentato a comune alla p.lla 1182 subb. 7, 11 ,12, 13, 14, 31, 32, 33, 34, 43, 44, 45, 46
- **fg. 3 p.lla 1182 sub. 4;** Piano T-1 trattasi di pianerella scala p.t. e p.1. pavimentata a comune alla p.lla 1182 subb. 32, 33 ,43, 44, 45, 46.

Con riferimento alle tabelle millesimali le stesse sono state fornite dall'amministratore di condominio e sono unite alla presente come allegato 5. Dalla visione delle stesse risulta che per il Lotto 2 Corpo A spettano 1,627 di millesimi generali e 3,374 di millesimi differenziati, mentre per il Corpo B spettano 17,911 di millesimi generali e 37,149 di millesimi differenziati

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli atti di compravendita sono uniti alla presente come allegato 1 ed allegato 1/A.

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.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/11/2004 a firma di Notaio Pisapia ai nn. 40882/16762 di repertorio, trascritto il 29/11/2004 a Arezzo ai nn. 23530/14810

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/2001 fino al 25/11/2004), con atto stipulato il 19/02/2001 a firma di Notaio Pisapia ai nn. 30462 di repertorio, trascritto il 28/02/2001 a Arezzo ai nn. 3449/2440

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Con riferimento agli immobili posti in comune di Montevarchi, censiti al catasto fabbricati di detto comune nel fg. 3 p.lle 1182 e 763 nel vigente piano operativo ricadono nel territorio urbanizzato, tessuti recenti residenziali (U6) disciplina di intervento di tipo 4 (t4), zona territoriale omogenea B, disciplinata dall'art. 25 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 non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, né all'interno di zona sottoposta a vincolo

idrogeologico il tutto come risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente, sempre nell'allegato n.4. Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricati, con parti a comune o resedi aventi superfici inferiore a 5.000 mq.

Per quanto riguard l'Agibilità prot. 44195 del 27/12/2004, si precisa che stralcio degli elaborati è unita come allegato 11/D.

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.

Esaminata la documentazione in atti, esaminati i titoli di provenienza risulta che gli immobili posti in comune di Montevarchi non sono stati costruiti dalla Società Siena Est in zona P.E.E.P.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. 94** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di due fabbricati per civile abitazione in area posta in Montevarchi, Via di Terranuova e Viale Cavour, presentata il 27/10/2000 con il n. 31156 di protocollo, rilasciata il 06/12/2001 con il n. 94 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

Vedi allegato 11

Concessione edilizia **N. 3** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 94/2001, presentata il 25/11/2003 con il n. 38545 di protocollo, rilasciata il 10/02/2004 con il n. 3 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

Vedi allegato 11/A

Concessione edilizia **N. 82** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 94/2001 ed alla C.E. 3/2004, presentata il 21/10/2004 con il n. 35576 di protocollo, rilasciata il 07/12/2004 con il n. 82 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

Vedi allegato 11/B

Variante art.39 LR 52/99 e comunicazione ultimazione lavori **N. 42219**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 94/2001, alla C.E. 3/2004 ed alla C.E. 82/2004, presentata il 13/12/2004 con il n. 42219 di protocollo, rilasciata il 13/12/2004 con il n. 42219 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

Vedi allegato 11/C

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano Operativo vigente l'immobile ricade in zona U6-Tessuti recenti residenziali.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Disciplina di intervento di tipo 4 (t4), zona territoriale omogenea B, disciplinata dall'art. 25 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 non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, né all'interno di zona sottoposta a vincolo idrogeologico il tutto come risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente, sempre **nell'allegato n.4.**

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI TERRANUOVA 108/11

## **BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a MONTEVARCHI Via di Terranuova 108/11, della superficie commerciale di **21,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa a piano seminterrato facente parte di un edificio plurifamiliare posto in via di Terranuova, che si compone di un piano seminterrato e due piani fuori terra, e precisamente la prima in sinistra, per chi osserva in fronte il fianco sinistro dell'edificio contraddistinta con il civico 108/11. L'ingresso avviene dalla strada pubblica attraversando la p.lla 1222 ed il resede distinto dalla p.lla 763 sub. 1, distinta al catasto fabbricati Comune di Montevarchi fg. 3 p.lla 1182 sub.8.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica, ed alla rete del metano.

Si precisa che l'unità immobiliare ha diritto alle parti a comune così descritte al punto 5, le quali sono state oggetto di Procedura n.44/2025 riunita alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 11, ha un'altezza interna di 2.40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1182 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 76,54 Euro, indirizzo catastale: Via di Terranuova n.108/11, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004  
Coerenze: Parti a comune da più lati, proprietà subastata da più lati, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



Vista da resede con evidenziata porta di accesso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea

SERVIZI

cinema  
ospedale  
supermercato  
campo da tennis  
campo da calcio  
negozi al dettaglio  
farmacie





scuola elementare	nella media	
COLLEGAMENTI		
autostrada distante 2,6 Km	buono	
ferrovia distante 2,5 Km	buono	
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:		
esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le caratteristiche dell'unità immobiliare sono: pavimentazione in cemento industriale, pareti in blocchi di cemento, soffitto con solaio in cemento del tipo lastra tinteggiato, basculante in ferro finestre in alluminio dotato di impianto elettrico. Le condizioni di manutenzione del locale sono buone. L'altezza interna dei locali a piano seminterrato è pari a m.t. 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità accessoria è inserita in zona periferica di Montevarchi via di Terranuova, prossima al casello dell'autostrada, ben inserita nella rete dei servizi.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta da Via di Terranuova attraversando la p.lla 1222 ancora in carico catastalmente alla società Siena Est s.r.l. ed attraverso il bene comune non censibile distinto dalla p.lla 763 sub.1 oggetto del presente.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 8/a**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente

come **Allegato 2 doc. 4**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 7/a**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato 9/a doc. 1**.

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 l'unità ha diritto alle parti comuni, nell'atto di provenienza inoltre sono specificate le servitù in merito ai servizi. Nel titolo di provenienza in merito al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali si fa riferimento che le stesse sono riportate nell'atto Pisapia rep. 40771 del 16 novembre 2004.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso*: Basculante realizzato in Metallo

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico*: Canalette , la tensione è di 220 conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*solai*: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Vista interna garage



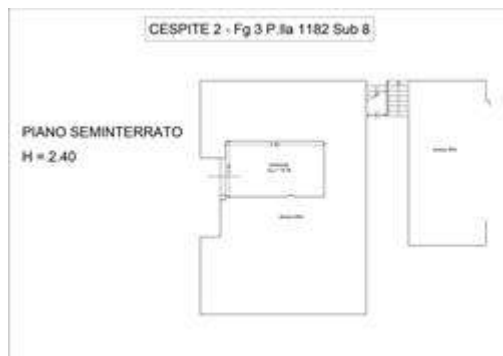
Vista interna garage

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
Autorimessa	19,28	x	100 %	=	19,28
Incidenza murature	19,28	x	10 %	=	1,93
<b>Totale:</b>	<b>38,56</b>				<b>21,21</b>



Planimetria con misure rilevate

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
CESPITE 2		Fig. 3 P.lla 1182 Sub. 8	
Comune di MONTEVARCHI		Via Di Terranuova n.54C P.lla 1182	
Destinazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di riduzione (%)	Superficie Commerciale (mq.)
Calcolo Superficie Commerciale			
Totale Locali Abitabili			mq. 0,00
P.lla - Garage	19,28	a 100%	= 19,28
Totale Locali Non Abitabili			mq. 19,28
Totale			mq. 19,28
Incidenza le murature	19,28	a 10%	= mq. 1,93
Totale superficie Commerciale			mq. 21,21

Tabella con calcolo superfici

## 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: 23/01/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 186/2022

Descrizione: Abitazione costituita da monolocale di 39 mq. posto al piano rialzato di un immobile di maggiore consistenza e corredato di garage di 15 mq. L'appartamento si presenta in ottime condizioni di conservazione ed è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, bagno e zona letto, oltre a due balconi , 1

Indirizzo: Via di Terranuova, 106/8 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.286,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.829,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 17.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 214/2015

Descrizione: Diritto della piena proprietà su un appartamento posto al piano secondo, composto da quattro vani utili, compresa la cucina, oltre a due servizi igienici, accessori al piano e due terrazze, oltre a quattro locali adibiti a cantina e posti al piano interrato., 1

Indirizzo: Via di Terranuova, 87 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 126.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 180.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 115.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 106.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/05/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 119/2021

Descrizione: In Comune di Terranuova Bracciolini, frazione Ville n. 37/F, porzione di fabbricato consistente in un appartamento per civile abitazione al piano primo, della superficie commerciale di circa mq. 59, 2

Indirizzo: Frazione Ville n.37/F Terranuova Bracciolini, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 519.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/02/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 159/2014

Descrizione: Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale isolato dagli altri e costituente una schiera di fabbricati che si sviluppano lungo viale Luigi Cadorna, fabbricato posto in zona semicentrale dell'abitato di Montevarchi. Il fabbricato è circondato nei quattro lati da resede. L'appartamento è così distribuito: un ampio soggiorno pranzo con camino nel centro, una cucina corredata da un ripostiglio accessibile dalla cucina stessa, un disimpegno che distribuisce l'accesso a sia alla cucina che al soggiorno pranzo e costituisce l'entrata dell'appartamento e dal quale si accede ad un altro disimpegno che smista i vani della zona notte dell'abitazione, zona notte costituita da n. 3 camere da letto, un bagno ed un w.c. con antibagno. L'appartamento è corredato da tre terrazze triangolari di cui una accessibile. , 1

Indirizzo: Viale Luigi Cadorna , 83 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 144.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 244.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 157.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 541.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/09/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 221/2018

Descrizione: UNITA IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE, posta al piano terzo di un fabbricato di più ampia consistenza dislocato su un unico livello e composta da Ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio. Il tutto è corredato da un terrazzo posto lungo la facciata principale., 1

Indirizzo: Via F.lli Cervi 9 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 803.00 m

Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Detti valori per box del tipo normale

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 604,00

Valore massimo: 970,00

Note: Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore del cespite, 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 13** per i beni posti nel comune di Montevarchi e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori

riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità delle sanatorie urbanistica, gli aggiornamenti catastali, di cui il valore unitario determinato tiene conto.

Il valore unitario del cespite è comprensivo del valore della quota delle parti a comune.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21,21	x	800,00	=	<b>16.968,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 16.968,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 16.968,00</b>
---	---------------------

BENI IN MONTEVARCHI VIALE CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR 57

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a MONTEVARCHI Viale Camillo Benso Conte di Cavour 57, della superficie commerciale di **44,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento a piano terra facente parte di un edificio plurifamiliare posto in via di Terranuova, che si compone di un piano seminterrato e due piani fuori terra, e precisamente la seconda in sinistra a piano terra, per chi osserva in fronte il fianco sinistro dell'edificio contraddistinta con il civico 57/11.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto,

alla rete fognaria, alla rete elettrica ed alla rete del metano.

Si precisa che l'unità immobiliare ha diritto alle parti a comune così descritte al punto 5, le quali sono state oggetto di Procedura n.44/2025 riunita alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1182 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: Montevarchi, Via di Terranova snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004

Coerenze: Parti a comune da più lati, Cennini, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



Vista da resede su appartamento



Vista da spazio condominiale su porta di accesso appartamento

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea

#### SERVIZI

cinema

buono



ospedale  
supermercato  
campo da tennis  
campo da calcio  
negozi al dettaglio  
farmacie  
scuola elementare

buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,6 Km  
ferrovia distante 2,5 Km

buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso avviene dalla strada pubblica in due modi, il primo attraversando la p.lla 1222 ed il resede distinto dalla p.lla 763 sub. 1, per poi proseguire sugli androni vani scala e pianelle distinti dalla p.lla 1182 sub. 1 e 4, il secondo percorrendo il vialetto distinto dalla p.lla 763 sub 2 per poi proseguire sui b.c.n.c distinti dalla p.lla 1182 sub.1 e sub.4.

L'unità immobiliare è così ubicata e composta:

- percorrendo il corridoio a comune a piano terra con accesso dalle parti a comune sopra descritte, è l'ultima in destra, si compone di pianerottolo esclusivo, pranzo soggiorno, disimpegno bagno camera e due terrazze.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare sono le seguenti:

il portoncino di ingresso è del tipo blindato con rivestimento esterno in legno, locali pavimentati con piastrelle di monocottura con battiscopa, intonaci del tipo tradizionale, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadri salvavita, impianto termico alimentato da caldaia a metano posta su nicchia in terrazza, con radiatori in alluminio, finestre e porte finestre in legno, dotate di persiane in legno, bagno ed angolo cottura rivestiti in ceramica, sanitari in vitreous china,



le terrazze sono delimitate da parapetto in mattoni a faccia vista, con sovrastante cimasa, pavimentate in cotto. Le condizioni di manutenzione del locale sono buone. L'altezza interna dei locali a piano terra è pari a m.t. 2,70. L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità accessoria è inserita in zona periferica di Montevarchi via di Terranuova, prossima al casello dell'autostrada, ben inserita nella rete dei servizi. Come risulta da informazioni assunte, e dai sopralluoghi effettuati e da quanto riportato in atti risulta costituito condominio, denominato Condominio Via Cavour 41/59 e Via di Terranuova n.106 amministrato da Studio Associato s.r.l condomini di Menghini S. & Francini con sede legale in Montevarchi via Ettore Majorana n.7 int. 5, pec. [condomini@pec.it](mailto:condomini@pec.it) email: [info@srlcondomini.it](mailto:info@srlcondomini.it) i cui amministratori sono Menghini e Franchini, per cui ho provveduto ad inviare richiesta relativa alla posizione del signor \_\_\_\_\_ e gli 'amministratore hanno provveduto alla risposta, il tutto come risulta da copia della corrispondenza unita alla presente **come Allegato 5**, e con riferimento all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione si fa presente che come risulta dalla comunicazione dell'amministratore ammontano ad euro 302,40.

Con riferimento ad eventuali spese straordinarie già deliberate si fa presente che nella risposta dell'amministratore è indicato che non sono presenti, mentre Con riferimento a spese condominiali non pagate negli ultimi due anni si fa presente che i pagamenti sono stati effettuati regolarmente fino alla data del 16 Gennaio 2025.

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 l'unità ha diritto alle parti comuni, nell'atto di provenienza inoltre sono specificate le servitù in merito ai servizi. Nel titolo di provenienza in merito al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali si fa riferimento che le stesse sono riportate nell'atto Pisapia rep. 40771 del 16 novembre 2004.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente

come **Allegato 8/a**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2 doc. 5**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 7/a**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato 9/a doc. 2**.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in monocottura

buono 

*infissi interni*: porte realizzati in legno tamburato

buono 

*infissi esterni*: Finestre e porte finestre realizzati in legno e doppio vetro

buono 

*infissi esterni*: persiane realizzati in legno

buono 

*portone di ingresso*: portoncino blindato realizzato in ferro e legno

buono 

*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in ceramica

buono 

*rivestimento interno*: posto in angolo cottura realizzato in ceramica

buono 

*scale*: esterne con rivestimento in cotto

buono 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme. Dotato di quadri generali

buono 

*fognatura*: dinamico con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme

buono 

*citofonico*: citofono conformità: conforme

buono 

*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme

buono 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in Acqua , la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: conforme

buono 

*telefonico*: sottotraccia conformità: conforme

buono 

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: conforme

buono 

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato. Parapetto in cemento armato e pavimenti in cotto

buono 

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

buono 

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

buono 



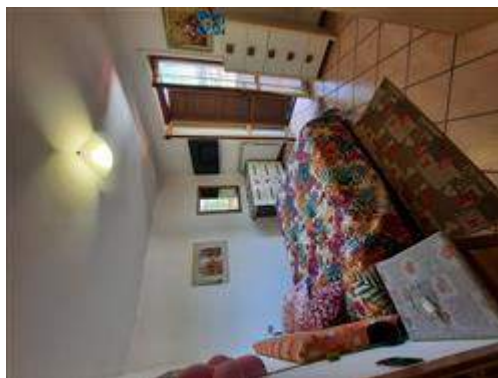
Portoncino di ingresso



Vista cucina-soggiorno



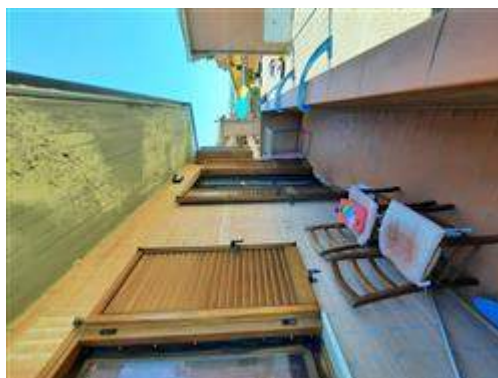
Vista cucina-soggiorno



Vista camera



Vista bagno



Vista terrazza 1

CLASSE ENERGETICA:

[275,00 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 0000878324 registrata in data 02/04/2025

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
Camera	14,00	x	100 %	=	14,00

WC	4,66	x	100 %	=	4,66
Dismipegno	1,65	x	100 %	=	1,65
Pranzo-Soggiorno	16,83	x	100 %	=	16,83
Incidenza murature	37,14	x	10 %	=	3,71
Terrazza 1	7,08	x	25 %	=	1,77
Terrazza 2	5,16	x	25 %	=	1,29
Porzione esclusiva	4,20	x	25 %	=	1,05
<b>Totale:</b>	<b>90,72</b>				<b>44,96</b>



Planimetria con misure rilevate

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
CESPITE 3				
Comune di MONTEVARCHI Fg. 3 P.lla 1182 Sub. 33				
Via di Terranuova n.59C PT				
Destinazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di Utilizzazione		Superficie Commerciale (mq.)
PT - Camera	14,00	100%	=	14,00
PT - WC	4,66	100%	=	4,66
PT - Dis.	1,65	100%	=	1,65
PT - Pranzo Soggiorno	16,83	100%	=	16,83
<b>Totale Locali Abitabili</b>				<b>mq. 37,14</b>
<b>Totale Locali Non Abitabili</b>				<b>mq. 0,00</b>
<b>Totale</b>				<b>mq. 37,14</b>
Incidenza murature	37,14	10%	=	mq. 3,71
Terrazza 1	7,08	25%	=	mq. 1,77
Terrazza 2	5,16	25%	=	mq. 1,29
Porzione Esclusiva	4,20	25%	=	mq. 1,05
<b>Totale superficie Commerciale</b>				<b>mq. 44,96</b>

Tabella con calcolo superfici

**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: 23/01/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 186/2022

Descrizione: Abitazione costituita da monolocale di 39 mq. posto al piano rialzato di un immobile di maggiore consistenza e corredato di garage di 15 mq. L'appartamento si presenta in ottime condizioni di conservazione ed è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, bagno e zona letto, oltre a due balconi , 1

Indirizzo: Via di Terranuova, 106/8 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.286,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.829,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 62.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 214/2015

Descrizione: Diritto della piena proprietà su un appartamento posto al piano secondo, composto da quattro vani utili, compresa la cucina, oltre a due servizi igienici, accessori al piano e due terrazze, oltre a quattro locali adibiti a cantina e posti al piano interrato., 1

Indirizzo: Via di Terranuova, 87 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 126.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 180.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 115.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 144.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/05/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 119/2021

Descrizione: In Comune di Terranuova Bracciolini, frazione Ville n. 37/F, porzione di fabbricato consistente in un appartamento per civile abitazione al piano primo, della superficie commerciale di circa mq. 59, 2

Indirizzo: Frazione Ville n.37/F Terranuova Bracciolini, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 485.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/02/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 159/2014

Descrizione: Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale isolato dagli altri e costituente una schiera di fabbricati che si sviluppano lungo viale Luigi Cadorna, fabbricato posto in zona semicentrale dell'abitato di Montevarchi. Il fabbricato è circondato nei quattro lati da resede. L'appartamento è così distribuito: un ampio soggiorno pranzo con camino nel centro, una cucina corredata da un ripostiglio accessibile dalla cucina stessa, un disimpegno che distribuisce l'accesso a sia alla cucina che al soggiorno pranzo e costituisce l'entrata dell'appartamento e dal quale si accede ad un altro disimpegno che smista i vani della zona notte dell'abitazione, zona notte costituita da n. 3 camere da letto, un bagno ed un w.c. con antibagno. L'appartamento è corredato da tre terrazze triangolari di cui una accessibile. , 1

Indirizzo: Viale Luigi Cadorna , 83 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 144.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 244.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 157.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 589.00 m  
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 14/09/2023  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 221/2018

Descrizione: UNITA IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE, posta al piano terzo di un fabbricato di più ampia consistenza dislocato su un unico livello e composta da Ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio. Il tutto è corredato da un terrazzo posto lungo la facciata principale., 1

Indirizzo: Via F.lli Cervi 9 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 798.00 m  
Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I.

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Detti valori per abitazioni civili in condizioni normali.

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.123,00

Valore massimo: 1.540,00

Note: Detti valori per abitazioni civili in fascia media in condizioni normali,

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore del cespite, 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 13** per i beni

posti nel comune di Montevarchi e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità delle sanatorie urbanistica, gli aggiornamenti catastali, di cui il valore unitario determinato tiene conto.

Il valore unitario del cespite è comprensivo del valore della quota delle parti a comune.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,96	x	1.400,00	=	<b>62.944,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 62.944,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 62.944,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**Il secondo lotto**, si compone di due unità immobiliari, ovvero un appartamento con unita autorimessa, di cui il signor \_\_\_\_\_ è proprietario per lo intero oltre a parti a comune. L'appartamento è posto in via di Terranuova civico 57/2, l'autorimessa è posta al civico 108/11.

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in ottime condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, unite alla presente come **Allegato 13**, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

- per l'OMI detti valori per abitazioni civili in condizioni normali sono: per le abitazioni civili da euro 1.100,00 min. ad euro 1.500,00 max;
- per l'OMI detti valori per le autorimesse sono: minimo euro 720,00 massimo euro 1.050;
- per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in fascia media in condizioni normali sono: per le abitazioni civili da euro 1.123,00 min. ad euro 1.540,00 max;
- per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in fascia media in condizioni normali sono: per le autorimesse da euro 604,00 min ad euro 970 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:

- per l'abitazione euro 1.400,00 a mq
- per l'autorimessa euro 800,00 a mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Montevarchi, 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	box singolo	21,21	0,00	16.968,00	16.968,00
B	appartamento	44,96	0,00	62.944,00	62.944,00
				<b>79.912,00 €</b>	<b>79.912,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Le unità immobiliari sono pignorate per l'intera quota di piena proprietà in ragione dell'unico proprietario.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.912,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 11.986,80**

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



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 1.100,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.825,20</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

## **LOTTO 3**

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

**A box singolo** a MONTEVARCHI Via di Terranuova 108/11, della superficie commerciale di **22,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa a piano seminterrato facente parte di un edificio plurifamiliare posto in via di Terranuova, che si compone di un piano seminterrato e due piani fuori terra, e precisamente la quinta da sinistra, per chi osserva in fronte dell'edificio con le spalle rivolte verso via di Terranuova, contraddistinta con il civico 108/23. L'ingresso avviene dalla strada pubblica attraversando la p.lla 1222 ed il resede distinto dalla p.lla 763 sub.1, e l'accesso pedonale può avvenire dal b.c.n.c distinto dal sub. 2 della p.lla 1182.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano seminterrato si compone di un unico locale.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica, ed alla rete del metano.

Si precisa che l'unità immobiliare ha diritto alle parti a comune così descritte al punto 5, le quali sono state oggetto di Procedura n.44/2025 riunita alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 23, ha un'altezza interna di 2.40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1182 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Via di Terranuova n.108/23, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004  
Coerenze: Parti a comune da più lati, proprietà subastata da più lati, Galerotti, Piccardi, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

**B appartamento** a MONTEVARCHI Viale Camillo Benso Conte di Cavour 51, della superficie

commerciale di **44,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento a piano primo facente parte di un edificio plurifamiliare posto in via di Terranuova, che si compone di un piano seminterrato e due piani fuori terra, e precisamente la terza in destra a piano terra, per chi osserva in fronte il prospetto principale dell'edificio, contraddistinta con il civico 51 int.4.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica ed alla rete del metano.

Si precisa che l'unità immobiliare ha diritto alle parti a comune così descritte al punto 5, le quali sono state oggetto di Procedura n.44/2025 riunita alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 4, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1182 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 200,13 Euro, indirizzo catastale: Montevarchi, Via di Terranova snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004
- Coerenze: Parti a comune da più lati, Gerardi, Mazzuoli Rolando, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>66,63 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.042,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 66.935,70</b>

Data di conclusione della relazione:

**19/11/2025**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

Con riferimento alle unità al c.f. del comune di Montevarchi nel fg. 3 p.lla 1182 subb. 20, e 49 risultano essere occupati dal signor Papini Andrea senza contratto di locazione.

Il giusto canone di locazione è così determinato.

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

- Sup. accessorie box 100% mq. 22,09
- Sup. abitabile 100% mq. 44,55

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 € 4,2/mq. x mese ad un massimo di €6,10/mq. x mese, per cui si assumerà un valore medio di euro 5,15/mq. x mese, mentre per le autorimesse, che variano da un minimo di € 3,70/mq. x mese ad un massimo di € 5,30/mq. x mese, per cui si assumerà un valore medio di euro 4,50/mq. x mese.

Ammontare giusto canone di locazione mensile:

- Sup. accessorie box 100% mq. 22,09 x 4,50 = € 99,40 mese.
- Sup. abitabile 100% mq. 44,55 x 5,15 = € 229,43 mese
- **sommano € 328,83**

Con riferimento alla verifica del giusto canone faccio presente che:

- la metà del giusto canone mensile è dato da 328,83: 2= pari ad euro 164,41.

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.

I beni non risultano essere di natura agricola.

Richiesta la documentazione presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Giovanni Valdarno, ed acquisita la stessa tramite pec, dalla visione della stessa si evince che:

- il signor \_\_\_\_\_ è coniugato con la signora \_\_\_\_\_ con matrimonio contratto in San Giovanni Valdarno il 04 Febbraio 1978;
- gli sposi con atto notaio Gargani del 18 Dicembre 1981 hanno stipulato convenzione patrimoniale per la separazione dei beni;
- con atto Pisapia rep. 60641 del 10/02/2015 gli sposi hanno costituito fondo patrimoniale;
- con atto Pisapia rep. 60726 del 03/03/2015 gli sposi hanno incrementato il fondo patrimoniale;
- con atto notaio Monaco rep. 58542 del 24/02/2023 è stato modificato il fondo patrimoniale precedentemente costituito;
- con atto notaio Monaco rep. 58690 del 31/07/2023 è stato costituito fondo patrimoniale.

Il tutto come risulta dalla certificazione rilasciata dal comune di San Giovanni Valdarno Arezzo, unita alla presente come Allegato 1/e.

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

##### **Comunicazione di incompletezza depositata in PCT allegato A**

Le problematiche segnalate sono le seguenti:

1) Aggiornamento della relazione notarile, in quanto nella stessa sono indicati anche gli immobili censiti al catasto fabbricati del comune di Montevarchi nel fg. 3 p.lla 1182 sub 20 e 763 sub.11, ma di detti cespiti non è indicata la provenienza.

2) Estensione del pignoramento ai beni comuni che consentono l'accesso agli immobili, indicati nei titoli di provenienza ma non indicati nel pignoramento e precisamente:

- fg. 3 p.lla 763 sub. 1-2-3;
- fg. 3 p.lla 1182 sub. 1-2-4-5;

I suddetti beni sono stati oggetto di estensione del pignoramento con la Procedura n. 44/2025 (riunita alla presente).

3) Segnalazione che l'accesso al resede del complesso dalla strada pubblica avviene attraverso la p.lla 1222, ente urbano in carico come ultima ditta catastale ai terreni a Siena Est s.r.l., soggetto non interessato dal pignoramento.

Visionate le ispezioni ipotecarie non risulta la pendenza di cause relative a domande trascritte.

Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, in quanto i beni posti in comune di Montevarchi sono locati o tenuti in uso o liberi, mentre per i beni posti San Giovanni abitati dal signor \_\_\_\_\_ risulta essere coniugato con la signora \_\_\_\_\_

Non sono presenti domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, e neanche altri pesi o limitazioni d'uso, per la costruzione di alloggio su area p.e.e.p.

Con riferimento all'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, dall'esame della documentazione prodotta o acquisita, risulta che:

- l'immobile non risulta ricadere su zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Per quanto riguarda eventuali iscrizioni ipotecarie successive alla data di pignoramento si è proceduto in data 09/04/2025, ad effettuare nuove ispezioni unite alla presente come **Allegato 1/f**, dalla visione delle quali risulta che non vi sono trascrizioni od iscrizioni successive alla data del 23/02/2024, ad eccezione della nota di trascrizione del 31/03/2025 relativa all'estensione del pignoramento alla parti a comune.

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/08/2015 a Arezzo ai nn. 10622/1348, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 380000,00.

Importo capitale: 294334,44

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/10/2018 a Arezzo ai nn. 16177/2146, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 430000,00.

Importo capitale: 411558,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/10/2015 a Arezzo ai nn. 13208/1691, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80000,00.

Importo capitale: 64000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 21/02/2020 a Arezzo ai nn. 2707/1923, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Nella nota non sono presenti importi.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 23/02/2024 a Arezzo ai nn. 3133/2491, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo

pignoramento, trascritta il 31/03/2025 a Arezzo ai nn. 5368/4002, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Fondo patrimoniale, trascritta il 05/03/2015 a Arezzo ai nn. 2930/2249, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Annotazione di inefficacia .

Annotazione di inefficacia relativa ed annotata ad Arezzo il 08/08/2022 ai numeri 14965/1646

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 340,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>19,598</b>
Ulteriori avvertenze:	

**Parti a comune a cui le unità hanno diritto come da titolo di provenienza e da Procedura n.44/2025 riunita alla presente.**

- **fg. 3 p.lla 763 sub.1;** piazzale di accesso e viabilità a comune alla p.lla 763 dal sub. 11 al sub. 30, alla p.lla 1182 dal sub.7 al sub. 56, alla p.lla 1183 dal sub. 9 al sub.48, pavimentato con elementi bloccanti in cemento;
- **fg. 3 p.lla 763 sub.3;** trattasi di vialetto di ingresso pavimentato in cotto a comune alla p.lla 1182 subb. 35, 36 ,37, 47, 48, 49;
- **fg. 3 p.lla 1182 sub.2; s-1,** trattasi di androne, rip, sottoscala e rampa scale, dal p.s1 al p.t. pavimentato a comune alla p.lla 1182 subb. 17, 18 ,19, 20, 35, 36, 37, 47, 48, 49;
- **fg. 3 p.lla 1182 sub. 5; t-1-** trattasi di pianerella scala p.t. e p.1. pavimentata a



comune alla p.lla 1182 subb. 36,47,48,49.

Con riferimento alle tabelle millesimali le stesse sono state fornite dall'amministratore di condominio e sono unite alla presente come allegato 5. Dalla visione delle stesse risulta che per il Lotto 3 Corpo A spettano 1,687 di millesimi generali e 3,499 di millesimi differenziati, mentre per il Corpo B spettano 17,911 di millesimi generali e 21,125 di millesimi differenziati

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli atti di compravendita sono uniti alla presente come allegato 1/A ed allegato 1/B.

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.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/2005), con atto stipulato il 30/11/2005 a firma di Notaio Pisapia ai nn. 43785/18430 di repertorio, trascritto il 02/12/2005 a Arezzo ai nn. 22578/14478

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/2001 fino al 30/11/2005), con atto stipulato il 19/02/2001 a firma di Notaio Pisapia ai nn. 30462 di repertorio, trascritto il 28/02/2001 a Arezzo ai nn. 3449/2440

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Con riferimento agli immobili posti in comune di Montevarchi, censiti al catasto fabbricati di detto comune nel fg. 3 p.lle 1182 e 763 nel vigente piano operativo ricadono nel territorio urbanizzato, tessuti recenti residenziali (U6) disciplina di intervento di tipo 4 (t4), zona territoriale omogenea B, disciplinata dall'art. 25 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 non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, né all'interno di zona sottoposta a vincolo idrogeologico il tutto come risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente, sempre nell'allegato n.4. Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricati, con parti a comune o resedi aventi superfici inferiore a 5.000 mq.

Per quanto riguard l'Agibilità prot. 44195 del 27/12/2004, si precisa che stralcio degli elaborati è unita come allegato 11/D.

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.

Esaminata la documentazione in atti, esaminati i titoli di provenienza risulta che gli immobili posti in comune di Montevarchi non sono stati costruiti dalla Società Siena Est in zona P.E.E.P.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. 94** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di due fabbricati per civile abitazione in area posta in Montevarchi, Via di Terranuova e Viale Cavour, presentata il 27/10/2000 con il n. 31156 di protocollo, rilasciata il 06/12/2001 con il n. 94 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

Vedi allegato 11

Concessione edilizia **N. 3** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 94/2001, presentata il 25/11/2003 con il n. 38545 di protocollo, rilasciata il 10/02/2004 con il n. 3 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

Vedi allegato 11/A

Concessione edilizia **N. 82** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 94/2001 ed alla C.E. 3/2004, presentata il 21/10/2004 con il n. 35576 di protocollo, rilasciata il 07/12/2004 con il n. 82 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

Vedi allegato 11/B

Variante art.39 LR 52/99 e comunicazione ultimazione lavori **N. 42219**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 94/2001, alla C.E. 3/2004 ed alla C.E. 82/2004, presentata il 13/12/2004 con il n. 42219 di protocollo, rilasciata il 13/12/2004 con il n. 42219 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

Vedi allegato 11/C

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano Operativo vigente l'immobile ricade in zona U6-Tessuti recenti residenziali.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Disciplina di intervento di tipo 4 (t4), zona territoriale omogenea B, disciplinata dall'art. 25 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 non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, né all'interno di zona sottoposta a vincolo idrogeologico il tutto come risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente, sempre **nell'allegato n.4**.

#### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI TERRANUOVA 108/11

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a MONTEVARCHI Via di Terranuova 108/11, della superficie commerciale di **22,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa a piano seminterrato facente parte di un edificio plurifamiliare posto in via di Terranuova, che si compone di un piano seminterrato e due piani fuori terra, e precisamente la quinta da sinistra, per chi osserva in fronte dell'edificio con le spalle rivolte verso via di Terranuova, contraddistinta con il civico 108/23. L'ingresso avviene dalla strada pubblica attraversando la p.lla 1222 ed il resede distinto dalla p.lla 763 sub.1, e l'accesso pedonale può avvenire dal b.c.n.c distinto dal sub. 2 della p.lla 1182.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano seminterrato si compone di un unico locale.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a

faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica, ed alla rete del metano.

Si precisa che l'unità immobiliare ha diritto alle parti a comune così descritte al punto 5, le quali sono state oggetto di Procedura n.44/2025 riunita alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 23, ha un'altezza interna di 2.40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1182 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Via di Terranuova n.108/23, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004  
Coerenze: Parti a comune da più lati, proprietà subastata da più lati, Galerotti, Piccardi, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



*Vista da resede con evidenziata porta di accesso*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea

SERVIZI

- cinema
- ospedale
- supermercato
- campo da tennis
- campo da calcio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 2,6 Km
- ferrovia distante 2,5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le caratteristiche dell'unità immobiliare sono: pavimentazione in cemento industriale, pareti in blocchi di cemento, soffitto con solaio in cemento del tipo lastra tinteggiato, basculante in ferro finestre in alluminio dotato di impianto elettrico. Le condizioni di manutenzione del locale sono buone. L'altezza

interna dei locali a piano seminterrato è pari a m.t. 2,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità accessoria è inserita in zona periferica di Montevarchi via di Terranuova, prossima al casello dell'autostrada, ben inserita nella rete dei servizi.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta da Via di Terranuova attraversando la p.lla 1222 ancora in carico catastalmente alla società Siena Est s.r.l. ed attraverso il bene comune non censibile distinto dalla p.lla 763 sub.1 oggetto del presente.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 8/b doc. 1**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2 doc. 6**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 7/b**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato 9/b doc. 1**.

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 l'unità ha diritto alle parti comuni, nell'atto di provenienza inoltre sono specificate le servitù in merito ai servizi. Nel titolo di provenienza in merito al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali si fa riferimento che le stesse sono riportate nell'atto Pisapia rep. 40771 del 16 novembre 2004.

A tale scopo ho provveduto ad acquisire detto titolo che viene unito alla presente come allegato 1/g.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* Basculante realizzato in  
Metallo

buono 



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: 23/01/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 186/2022

Descrizione: Abitazione costituita da monolocale di 39 mq. posto al piano rialzato di un immobile di maggiore consistenza e corredato di garage di 15 mq. L'appartamento si presenta in ottime condizioni di conservazione ed è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, bagno e zona letto, oltre a due balconi , 1

Indirizzo: Via di Terranuova, 106/8 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.286,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.829,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 17.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 214/2015

Descrizione: Diritto della piena proprietà su un appartamento posto al piano secondo, composto da quattro vani utili, compresa la cucina, oltre a due servizi igienici, accessori al piano e due terrazze, oltre a quattro locali adibiti a cantina e posti al piano interrato., 1

Indirizzo: Via di Terranuova, 87 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 126.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 180.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 115.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 106.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/05/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 119/2021

Descrizione: In Comune di Terranuova Bracciolini, frazione Ville n. 37/F, porzione di fabbricato consistente in un appartamento per civile abitazione al piano primo, della superficie commerciale di circa mq. 59, 2

Indirizzo: Frazione Ville n.37/F Terranuova Bracciolini, AR

Superfici accessorie:



Prezzo: 50.300,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 519.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 16/02/2018  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 159/2014

Descrizione: Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale isolato dagli altri e costituente una schiera di fabbricati che si sviluppano lungo viale Luigi Cadorna, fabbricato posto in zona semicentrale dell'abitato di Montevarchi. Il fabbricato è circondato nei quattro lati da resede. L'appartamento è così distribuito: un ampio soggiorno pranzo con camino nel centro, una cucina corredata da un ripostiglio accessibile dalla cucina stessa, un disimpegno che distribuisce l'accesso a sia alla cucina che al soggiorno pranzo e costituisce l'entrata dell'appartamento e dal quale si accede ad un altro disimpegno che smista i vani della zona notte dell'abitazione, zona notte costituita da n. 3 camere da letto, un bagno ed un w.c. con antibagno. L'appartamento è corredato da tre terrazze triangolari di cui una accessibile. , 1

Indirizzo: Viale Luigi Cadorna , 83 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 144.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 244.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 157.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 541.00 m  
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 14/09/2023  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 221/2018

Descrizione: UNITA IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE, posta al piano terzo di un fabbricato di più ampia consistenza dislocato su un unico livello e composta da Ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio. Il tutto è corredato da un terrazzo posto lungo la facciata principale., 1

Indirizzo: Via F.lli Cervi 9 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 803.00 m  
Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate  
Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Detti valori per box del tipo normale

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 604,00

Valore massimo: 970,00

Note: Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore del cespite, 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 13** per i beni posti nel comune di Montevarchi e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità delle sanatorie urbanistica, gli aggiornamenti catastali, di cui il valore unitario determinato tiene conto.

Il valore unitario del cespite è comprensivo del valore della quota delle parti a comune.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	22,09	x	800,00	=	<b>17.672,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 17.672,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 17.672,00</b>
---	---------------------

BENI IN MONTEVARCHI VIALE CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR 51

## APPARTAMENTO

## DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a MONTEVARCHI Viale Camillo Benso Conte di Cavour 51, della superficie commerciale di **44,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento a piano primo facente parte di un edificio plurifamiliare posto in via di Terranuova, che si compone di un piano seminterrato e due piani fuori terra, e precisamente la terza in destra a piano terra, per chi osserva in fronte il prospetto principale dell'edificio, contraddistinta con il civico 51 int.4.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica ed alla rete del metano.

Si precisa che l'unità immobiliare ha diritto alle parti a comune così descritte al punto 5, le quali sono state oggetto di Procedura n.44/2025 riunita alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 4, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1182 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 200,13 Euro, indirizzo catastale: Montevarchi, Via di Terranova snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004
- Coerenze: Parti a comune da più lati, Gerardi, Mazzuoli Rolando, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



*Vista da accesso retro*



*Vista vialetto di accesso retro*



*Vista portoncino di ingresso*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*Foto aerea*

#### SERVIZI

cinema

supermercato

campo da tennis

campo da calcio

negozi al dettaglio

farmacie

scuola elementare

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,6 Km

ferrovia distante 2,5 Km

ospedale

buono buono buono nella media nella media buono buono nella media buono buono 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

al di sopra della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso avviene dalla strada pubblica in due modi, il primo attraversando la p.lla 1222 ed il resede distinto dalla p.lla 763 sub. 1, per poi proseguire sugli androni vani scala e pianelle distinti dalla p.lla 1182 sub. 2 e 5, il secondo percorrendo il vialetto distinto dalla p.lla 763 sub 3 per poi proseguire nei b.c.n.c distinti dalla p.lla 1182 sub.2 e 5.

L'unità immobiliare è così ubicata e composta:

- percorrendo il corridoio a comune a piano primo con accesso dalle parti a comune sopra descritte, è posta in sinistra per chi sale le scale, si compone di un monolocale separato di fatto dal bagno e di due terrazze.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare sono le seguenti:

-a piano terra il pianerottolo esclusivo è delimitato da muretto in mattoni, pavimentato con piastrelle di cotto.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con rivestimento esterno in legno, locali pavimentati con piastrelle di monocottura con battiscopa, intonaci del tipo tradizionale, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadri salvavita,

impianto termico alimentato da caldaia a metano posta su nicchia in terrazza, con radiatori in alluminio, finestre e porte finestre in legno, dotate di persiane in legno, bagno ed angolo cottura rivestiti in ceramica, sanitari in vitreous china, le terrazze sono delimitate da parapetto in mattoni a faccia vista, con sovrastante cimasa, pavimentate in cotto. Le condizioni di manutenzione del locale sono buone. L'altezza interna dei locali a piano terra è pari a m.t. 2,70. L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità accessoria è inserita in zona periferica di Montevarchi via di Terranuova, prossima al casello dell'autostrada, ben inserita nella rete dei servizi.

Come risulta da informazioni assunte, e dai sopralluoghi effettuati e da quanto riportato in atti risulta costituito condominio, denominato Condominio Via Cavour 41/59 e Via di Terranuova n.106 amministrato da Studio Associato s.r.l condomini di Menghini S. & Francini con sede legale in Montevarchi via Ettore Majorana n.7 int. 5, pec. [condomini@pec.it](mailto:condomini@pec.it) email: [info@sricondomini.it](mailto:info@sricondomini.it) i cui amministratori sono Menghini e Franchini, per cui ho provveduto ad inviare richiesta relativa alla posizione del signor \_\_\_\_\_ e gli 'amministratore hanno provveduto alla risposta, il tutto come risulta da copia della corrispondenza unita alla presente **come Allegato 5**, e con riferimento all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione si fa presente che come risulta dalla comunicazione dell'amministratore ammontano ad euro 1048,00.

Con riferimento ad eventuali spese straordinarie già deliberate si fa presente che nella risposta dell'amministratore è indicato che non sono presenti, mentre Con riferimento a spese condominiali non pagate negli ultimi due anni si fa presente che i pagamenti sono stati effettuati regolarmente fino alla data del 16 Gennaio 2025.

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 l'unità ha diritto alle parti comuni, nell'atto di provenienza inoltre sono specificate le servitù in merito ai servizi. Nel titolo

di provenienza in merito al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali si fa riferimento che le stesse sono riportate nell'atto Pisapia rep. 40771 del 16 novembre 2004. A tale scopo ho provveduto ad acquisire detto titolo che viene unito alla presente come **Allegato 1/g**.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 8/a**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2 doc. 8**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 7/b**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato 9/b doc. 2**.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in monocottura  
*infissi interni*: porte realizzati in legno tamburato  
*infissi esterni*: Finestre e porte finestre realizzati in legno e doppio vetro  
*infissi esterni*: persiane realizzati in legno  
*portone di ingresso*: portoncino blindato realizzato in ferro e legno  
*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in ceramica  
*rivestimento interno*: posto in angolo cottura realizzato in ceramica  
*scale*: esterne con rivestimento in cotto

buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: conforme. Dotato di quadri generali  
*fognatura*: dinamico con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme  
*citofonico*: citofono conformità: conforme  
*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme  
*idrico*: sottotraccia con alimentazione in Acqua , la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: conforme  
*telefonico*: sottotraccia conformità: conforme

buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆



*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: conforme

buono 

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato. Parapetto in cemento armato e pavimenti in cotto

buono 

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

buono 

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

buono 



Vista angolo cottura



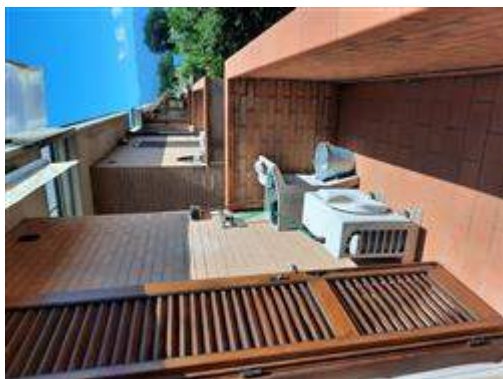
Vista interna



Vista bagno



Vista zona letto



Vista terrazza retro



Vista caldaia

CLASSE ENERGETICA:



[288,11 KWh/m<sup>2</sup>/anno]



Certificazione APE N. 0000878331 registrata in data 07/04/2025

## 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
Monolocale	31,30	x	100 %	=	31,30
WC	4,89	x	100 %	=	4,89
Incidenza murature	36,19	x	10 %	=	3,62
Terrazza 1	13,79	x	25 %	=	3,45
Terrazza 2	5,16	x	25 %	=	1,29
<b>Totale:</b>	<b>91,33</b>				<b>44,55</b>



Planimetria con misure rilevate

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
CESPITE 6				
Comune di MONTEVARCHI Fg. 3 P.lla 1182 Sub. 49				
Via Di Terranuova n.5NC P1				
Calcolo Superficie Commerciale				
Destinazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di riduzione (%)		Superficie Commerciale (mq.)
PT - Monolocale	31,30	x 100%	=	31,30
PT - WC	4,89	x 100%	=	4,89
<b>Totale Locali Abitabili</b>				<b>mq. 36,19</b>
<b>Totale Locali non Abitabili</b>				<b>mq. 5,00</b>
<b>Totale</b>				<b>mq. 41,19</b>
Incidenza % Murature	36,19	x 10%	=	mq. 3,62
Terrazza 1	13,79	x 25%	=	mq. 3,45
Terrazza 2	5,16	x 25%	=	mq. 1,29
<b>Totale superficie Commerciale</b>				<b>mq. 44,55</b>

Tabella con calcolo superfici

## 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: 23/01/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 186/2022

Descrizione: Abitazione costituita da monolocale di 39 mq. posto al piano rialzato di un immobile di maggiore consistenza e corredato di garage di 15 mq. L'appartamento si presenta in ottime condizioni di conservazione ed è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, bagno e zona letto, oltre a due balconi , 1

Indirizzo: Via di Terranuova, 106/8 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.286,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 65.829,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 62.00 m  
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 05/06/2018  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 214/2015  
Descrizione: Diritto della piena proprietà su un appartamento posto al piano secondo, composto da quattro vani utili, compresa la cucina, oltre a due servizi igienici, accessori al piano e due terrazze, oltre a quattro locali adibiti a cantina e posti al piano interrato., 1  
Indirizzo: Via di Terranuova, 87 Montevarchi, AR  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 126.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 180.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 115.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 144.00 m  
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 11/05/2023  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 119/2021  
Descrizione: In Comune di Terranuova Bracciolini, frazione Ville n. 37/F, porzione di fabbricato consistente in un appartamento per civile abitazione al piano primo, della superficie commerciale di circa mq. 59, 2  
Indirizzo: Frazione Ville n.37/F Terranuova Bracciolini, AR  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 50.300,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 485.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 16/02/2018  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 159/2014  
Descrizione: Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale isolato dagli altri e costituente una schiera di fabbricati che si sviluppano lungo viale Luigi Cadorna, fabbricato posto in zona semicentrale dell'abitato di Montevarchi. Il fabbricato è circondato nei quattro lati da resede. L'appartamento è così distribuito: un ampio soggiorno pranzo con camino nel centro, una cucina corredata da un ripostiglio accessibile dalla cucina stessa, un disimpegno che distribuisce l'accesso a sia alla cucina che al soggiorno pranzo e costituisce l'entrata

dell'appartamento e dal quale si accede ad un altro disimpegno che smista i vani della zona notte dell'abitazione, zona notte costituita da n. 3 camere da letto, un bagno ed un w.c. con antibagno. L'appartamento è corredato da tre terrazze triangolari di cui una accessibile. , 1

Indirizzo: Viale Luigi Cadorna , 83 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 144.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 244.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 157.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 589.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/09/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 221/2018

Descrizione: UNITA IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE, posta al piano terzo di un fabbricato di più ampia consistenza dislocato su un unico livello e composta da Ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio. Il tutto è corredato da un terrazzo posto lungo la facciata principale., 1

Indirizzo: Via F.lli Cervi 9 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 798.00 m

Numero Tentativi: 3

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I.

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Detti valori per abitazioni civili in condizioni normali.

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.123,00

Valore massimo: 1.540,00

Note: Detti valori per abitazioni civili in fascia media in condizioni normali,

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore del cespite, 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 13** per i beni posti nel comune di Montevarchi e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità delle sanatorie urbanistica, gli aggiornamenti catastali, di cui il valore unitario determinato tiene conto.

Il valore unitario del cespite è comprensivo del valore della quota delle parti a comune.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,55	x	1.400,00	=	<b>62.370,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 62.370,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 62.370,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**Il terzo lotto**, si compone di due unità immobiliari, ovvero un appartamento con unita autorimessa, di cui il signor \_\_\_\_\_ è proprietario per lo intero oltre a parti a comune. L'appartamento è posto in via di Terranuova civico 51/4, l'autorimessa è posta al civico 108/23.

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in ottime condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, unite alla presente come **Allegato 13**, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

- per l'OMI detti valori per abitazioni civili in condizioni normali sono: per le abitazioni civili da euro 1.100,00 min. ad euro 1.500,00 max;
- per l'OMI detti valori per le autorimesse sono: minimo euro 720,00 massimo euro 1.050;
- per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in fascia media in condizioni normali sono: per le abitazioni civili da euro 1.123,00 min. ad euro 1.540,00

max;

- per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in fascia media in condizioni normali sono: per le autorimesse da euro 604,00 min ad euro 970 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:

- per l'abitazione euro 1.400,00 a mq
- per l'autorimessa euro 800,00 a mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Montevarchi, 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	box singolo	22,09	0,00	17.672,00	17.672,00
B	appartamento	44,55	0,00	62.370,00	62.370,00
				<b>80.042,00 €</b>	<b>80.042,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Le unità immobiliari sono pignorate per l'intera quota di piena proprietà in ragione dell'unico proprietario.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 80.042,00**

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

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 12.006,30</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 1.100,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.935,70</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a MONTEVARCHI Via di Terranuova 108/32, della superficie commerciale di **26,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa a piano seminterrato facente parte di un edificio plurifamiliare posto in via di Terranuova, che si compone di un piano seminterrato e due piani fuori terra, e precisamente la prima da sinistra, per chi osserva in fronte destro dell'edificio con la fronte rivolta verso la facciata del fianco sinistro dell'edificio, contraddistinta con il civico 108/32. L'ingresso avviene dalla strada pubblica attraversando la p.lla 1222 ed il resede distinto dalla p.lla 763 sub. 1.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano seminterrato si compone di un unico locale.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica, ed alla rete del metano.

Si precisa che l'unità immobiliare ha diritto alle parti a comune così descritte al punto 5, le quali sono state oggetto di Procedura n.44/2025 riunita alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 32, ha un'altezza interna di 2.40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1182 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 92,65 Euro, indirizzo catastale: Via di Terranuova n.108/32, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004  
Coerenze: Parti a comune da più lati, Panichi, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

**B** **posto auto** a MONTEVARCHI Via di Terranuova snc, della superficie commerciale di **29,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di posto auto scoperto a piano seminterrato facente parte del resede di un edificio plurifamiliare posto in via di Terranuova, che si compone di un piano seminterrato e due piani fuori terra, e precisamente ubicato nel fianco destro dell'edificio, per chi osserva il prospetto frontale con le spalle rivolte a via di Terranuova, senza numero civico.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica ed alla rete del metano.

Si precisa che l'unità immobiliare ha diritto alle parti a comune così descritte al punto 5, le quali sono state oggetto di Procedura n.44/2025 riunita alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 0.00. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 763 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 33 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: Montevarchi, Via di Terranova snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004  
Coerenze: Parti a comune da più lati, Brescia, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>55,93 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.307,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.510,95</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/05/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In sede di sopralluogo risulta che l'autorimessa censita al catasto fabbricati di Montevarchi nel fg. 3 p.lla 1182 sub. 30 ed il posto auto censita al catasto fabbricati di Montevarchi nel fg. 3 p.lla 1182 sub. 11 sono liberi.

Richiesta la documentazione presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Giovanni Valdarno, ed acquisita la stessa tramite pec, dalla visione della stessa si evince che:

- il signor \_\_\_\_\_ è coniugato con la signora \_\_\_\_\_ con matrimonio contratto in San Giovanni Valdarno il 04 Febbraio 1978;
- gli sposi con atto notaio Gargani del 18 Dicembre 1981 hanno stipulato convenzione patrimoniale per la separazione dei beni;
- con atto Pisapia rep. 60641 del 10/02/2015 gli sposi hanno costituito fondo patrimoniale;
- con atto Pisapia rep. 60726 del 03/03/2015 gli sposi hanno incrementato il fondo patrimoniale;
- con atto notaio Monaco rep. 58542 del 24/02/2023 è stato modificato il fondo patrimoniale precedentemente costituito;
- con atto notaio Monaco rep. 58690 del 31/07/2023 è stato costituito fondo patrimoniale.

Il tutto come risulta dalla certificazione rilasciata dal comune di San Giovanni Valdarno Arezzo, unita alla presente come Allegato 1/e.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****Comunicazione di incompletezza depositata in PCT allegato A**

Le problematiche segnalate sono le seguenti:

- 1) Aggiornamento della relazione notarile, in quanto nella stessa sono indicati anche gli immobili censiti al catasto fabbricati del comune di Montevarchi nel fg. 3 p.lla 1182 sub 20 e 763 sub.11, ma di detti cespiti non è indicata la

provenienza.

2) Estensione del pignoramento ai beni comuni che consentono l'accesso agli immobili, indicati nei titoli di provenienza ma non indicati nel pignoramento e precisamente:

- fg. 3 p.lla 763 sub. 1-2-3;
- fg. 3 p.lla 1182 sub. 1-2-4-5;

???????I suddetti beni sono stati oggetto di estensione del pignoramento con la Procedura n. 44/2025 (riunita alla presente).

3) Segnalazione che l'accesso al resede del complesso dalla strada pubblica avviene attraverso la p.lla 1222, ente urbano in carico come ultima ditta catastale ai terreni a Siena Est s.r.l., soggetto non interessato dal pignoramento.

??????Visionate le ispezioni ipotecarie non risulta la pendenza di cause relative a domande trascritte.

Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, in quanto i beni posti in comune di Montevarchi sono locati o tenuti in uso o liberi, mentre per i beni posti San Giovanni abitati dal signor \_\_\_\_\_ risulta essere coniugato con la signora \_\_\_\_\_

Non sono presenti domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, e neanche altri pesi o limitazioni d'uso, per la costruzione di alloggio su area p.e.e.p.

Con riferimento all'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, dall'esame della documentazione prodotta o acquisita, risulta che:

- l'immobile non risulta ricadere su zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Per quanto riguarda eventuali iscrizioni ipotecarie successive alla data di pignoramento si è proceduto in data 09/04/2025, ad effettuare nuove ispezioni unite alla presente come **Allegato 1/f**, dalla visione delle quali risulta che non vi sono trascrizioni od iscrizioni successive alla data del 23/02/2024, ad eccezione della nota di trascrizione del 31/03/2025 relativa all'estensione del pignoramento alla parti a comune.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO**

## **DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/08/2015 a Arezzo ai nn. 10622/1348, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 380000,00.

Importo capitale: 294334,44

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/10/2018 a Arezzo ai nn. 16177/2146, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 430000,00.

Importo capitale: 411558,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/10/2015 a Arezzo ai nn. 13208/1691, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 80000,00.

Importo capitale: 64000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 21/02/2020 a Arezzo ai nn. 2707/1923, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Nella nota non sono presenti importi.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, trascritta il 23/02/2024 a Arezzo ai nn. 3133/2491, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingintivo

pignoramento, trascritta il 31/03/2025 a Arezzo ai nn. 5368/4002, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingintivo

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

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

Fondo patrimoniale, trascritta il 05/03/2015 a Arezzo ai nn. 2930/2249, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Annotazione di inefficacia .

Annotazione di inefficacia relativa ed annotata ad Arezzo il 08/08/2022 ai numeri 14965/1646

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 80,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Millesimi condominiali:	<b>2,068</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

**Parti a comune a cui le unità immobiliari hanno diritto come da titolo di provenienza e da Procedura n.44/2025 riunita alla presente.**

- **fg. 3 p.lla 763 sub.1;** piazzale di accesso e viabilità a comune alla p.lla 763 dal sub. 11 al sub. 30, alla p.lla 1182 dal sub.7 al sub. 56, alla p.lla 1183 dal sub. 9 al sub.48, pavimentato con elementi bloccanti in cemento.

Con riferimento alle tabelle millesimali le stesse sono state fornite dall'amministratore di condominio e sono unite alla presente come allegato 5. Dalla visione delle stesse risulta che per il Lotto 4 Corpo A spettano 2,068 di millesimi generali e 4,290 di millesimi differenziati, mentre per il Corpo B non risultano quote millesimali.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli atti di compravendita sono uniti alla presente come allegato 1/A ed allegato 1/B.

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.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/2005), con atto stipulato il 30/11/2005 a firma di Notaio Pisapia ai nn. 43785/18430 di repertorio, trascritto il 02/12/2005 a Arezzo ai nn. 22578/14478

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/2001 fino al 30/11/2005), con atto stipulato il 19/02/2001 a firma di Notaio Pisapia ai nn. 30462 di repertorio, trascritto il 28/02/2001 a Arezzo ai nn. 3449/2440

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Con riferimento agli immobili posti in comune di Montevarchi, censiti al catasto fabbricati di detto comune nel fg. 3 p.lle 1182 e 763 nel vigente piano operativo ricadono nel territorio urbanizzato, tessuti recenti residenziali (U6) disciplina di intervento di tipo 4 (t4), zona territoriale omogenea B, disciplinata dall'art. 25 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 non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, né all'interno di zona sottoposta a vincolo idrogeologico il tutto come risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente, sempre nell'allegato n.4. Non è necessario richiedere il certificato di

destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricati, con parti a comune o resedi aventi superfici inferiore a 5.000 mq.

Per quanto riguarda l'Agibilità prot. 44195 del 27/12/2004, si precisa che stralcio degli elaborati è unita come allegato 11/D.

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.

Esaminata la documentazione in atti, esaminati i titoli di provenienza risulta che gli immobili posti in comune di Montevarchi non sono stati costruiti dalla Società Siena Est in zona P.E.E.P.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. 94** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di due fabbricati per civile abitazione in area posta in Montevarchi, Via di Terranuova e Viale Cavour, presentata il 27/10/2000 con il n. 31156 di protocollo, rilasciata il 06/12/2001 con il n. 94 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

Vedi allegato 11

Concessione edilizia **N. 3** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 94/2001, presentata il 25/11/2003 con il n. 38545 di protocollo, rilasciata il 10/02/2004 con il n. 3 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

Vedi allegato 11/A

Concessione edilizia **N. 82** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 94/2001 ed alla C.E. 3/2004, presentata il 21/10/2004 con il n. 35576 di protocollo, rilasciata il 07/12/2004 con il n. 82 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

Vedi allegato 11/B

Varianti art.39 LR 52/99 e comunicazione ultimazione lavori **N. 42219**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 94/2001, alla C.E. 3/2004 ed alla C.E. 82/2004, presentata il 13/12/2004 con il n. 42219 di protocollo, rilasciata il 13/12/2004 con il n. 42219 di protocollo, agibilità del 27/12/2004 con il n. 44195 di protocollo.

Vedi allegato 11/C

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano Operativo vigente l'immobile ricade in zona U6-Tessuti recenti residenziali.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Disciplina di intervento di tipo 4 (t4), zona territoriale omogenea B, disciplinata dall'art. 25 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 non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, né all'interno di zona sottoposta a vincolo idrogeologico il tutto come risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente, sempre **nell'allegato n.4**.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI TERRANUOVA 108/32

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a MONTEVARCHI Via di Terranuova 108/32, della superficie commerciale di **26,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa a piano seminterrato facente parte di un edificio plurifamiliare posto in via di Terranuova, che si compone di un piano seminterrato e due piani fuori terra, e precisamente la prima da sinistra, per chi osserva in fronte destro dell'edificio con la fronte rivolta verso la facciata del fianco sinistro dell'edificio, contraddistinta con il civico 108/32. L'ingresso avviene dalla strada pubblica attraversando la p.lla 1222 ed il resede distinto dalla p.lla 763 sub. 1.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano seminterrato si compone di un unico locale.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica, ed alla rete del metano.

Si precisa che l'unità immobiliare ha diritto alle parti a comune così descritte al punto 5, le quali sono state oggetto di Procedura n.44/2025 riunita alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 32, ha un'altezza interna di 2.40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1182 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 92,65 Euro, indirizzo catastale: Via di Terranuova n.108/32, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004  
Coerenze: Parti a comune da più lati, Panichi, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*Foto aerea*

## SERVIZI

cinema  
ospedale  
supermercato  
campo da tennis  
campo da calcio  
negozi al dettaglio  
farmacie  
scuola elementare

[illegible]

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,6 Km  
ferrovia distante 2,5 Km

buono 

buono 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le caratteristiche dell'unità immobiliare sono: pavimentazione in cemento industriale, pareti in blocchi di cemento, soffitto con solaio in cemento del tipo lastra tinteggiato, basculante in ferro finestre in alluminio dotato di impianto elettrico. Le condizioni di manutenzione del locale sono buone. L'altezza interna dei locali a piano seminterrato è pari a m.t. 2,40.



L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità accessoria è inserita in zona periferica di Montevarchi via di Terranuova, prossima al casello dell'autostrada, ben inserita nella rete dei servizi.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta da Via di Terranuova attraversando la p.lla 1222 ancora in carico catastalmente alla società Siena Est s.r.l. ed attraverso il bene comune non censibile distinto dalla p.lla 763 sub.1 oggetto del presente.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 8/c doc. 1.**

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2 doc. 7**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 7/b**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato 9/c doc. 1.**

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 l'unità ha diritto alle parti comuni, nell'atto di provenienza inoltre sono specificate le servitù in merito ai servizi. Nel titolo di provenienza in merito al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali si fa riferimento che le stesse sono riportate nell'atto Pisapia rep. 40771 del 16 novembre 2004.

A tale scopo ho provveduto ad acquisire detto titolo che viene unito alla presente come allegato 1/e.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* Basculante realizzato in Metallo

buono 

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* Canalette , la tensione è di 220  
conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★

Delle Strutture:

*solai:* solaio prefabbricato a lastre tipo predalles  
completato in opera

nella media ★★★★★★★★

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★



Vista garage



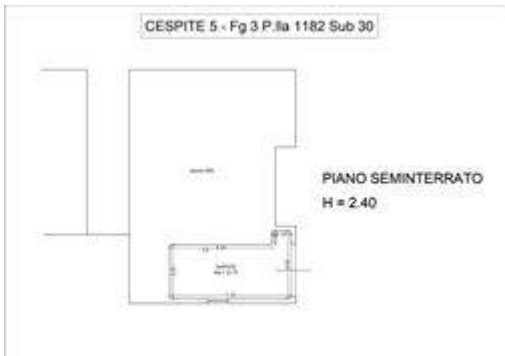
Vista interna garage

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
Autorimessa	23,70	x	100 %	=	23,70
Incidenza murature	23,70	x	10 %	=	2,37
<b>Totale:</b>	<b>47,40</b>				<b>26,07</b>



Planimetria con riportato misure rilevate

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
CESPITE 5				
Comune di MONTEVARCHI				
Via Di Terranova n. SNC 151				
Fig. 3				
P.lla 1182 Sub. 30				
P.lla Sub.				
Destinazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di riduzione (%)		Superficie Commerciale (mq.)
Totale Locali Abitabili				
P.lla - Garage	23,70	100%	=	23,70
Totale Locali Non Abitabili				
Incidenza Murature				
Incidenza Murature	23,70	10%	=	2,37
Totale superficie Commerciale				
mq. 26,07				

Tabella con riportato calcolo superfici

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: 23/01/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 186/2022

Descrizione: Abitazione costituita da monolocale di 39 mq. posto al piano rialzato di un immobile di maggiore consistenza e corredato di garage di 15 mq. L'appartamento si presenta in ottime condizioni di conservazione ed è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, bagno e zona letto, oltre a due balconi , 1

Indirizzo: Via di Terranuova, 106/8 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.286,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.829,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 17.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 214/2015

Descrizione: Diritto della piena proprietà su un appartamento posto al piano secondo, composto da quattro vani utili, compresa la cucina, oltre a due servizi igienici, accessori al piano e due terrazze, oltre a quattro locali adibiti a cantina e posti al piano interrato., 1

Indirizzo: Via di Terranuova, 87 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 126.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 180.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 115.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 106.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/05/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 119/2021

Descrizione: In Comune di Terranuova Bracciolini, frazione Ville n. 37/F, porzione di fabbricato consistente in un appartamento per civile abitazione al piano primo, della superficie commerciale di circa mq. 59, 2

Indirizzo: Frazione Ville n.37/F Terranuova Bracciolini, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 519.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/02/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 159/2014

Descrizione: Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale isolato dagli altri e costituente una schiera di fabbricati che si sviluppano lungo viale Luigi Cadorna, fabbricato posto in zona semicentrale dell'abitato di Montevarchi. Il fabbricato è circondato nei quattro lati da resede. L'appartamento è così distribuito: un ampio soggiorno pranzo con camino nel centro, una cucina corredata da un ripostiglio accessibile dalla cucina stessa, un disimpegno che distribuisce l'accesso a sia alla cucina che al soggiorno pranzo e costituisce l'entrata dell'appartamento e dal quale si accede ad un altro disimpegno che smista i vani della zona notte dell'abitazione, zona notte costituita da n. 3 camere da letto, un bagno ed un w.c. con antibagno. L'appartamento è corredata da tre terrazze triangolari di cui una accessibile. , 1

Indirizzo: Viale Luigi Cadorna , 83 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 144.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 244.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 157.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 541.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/09/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 221/2018

Descrizione: UNITA IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE, posta al piano terzo di un fabbricato di più ampia consistenza dislocato su un unico livello e composta da Ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio. Il tutto è corredata da un terrazzo posto lungo la facciata principale., 1

Indirizzo: Via F.lli Cervi 9 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 803.00 m

Numero Tentativi: 3

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Detti valori per box del tipo normale

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 604,00

Valore massimo: 970,00

Note: Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore del cespite, 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 13** per i beni posti nel comune di Montevarchi e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità delle sanatorie urbanistica, gli aggiornamenti catastali, di cui il valore unitario determinato tiene conto.

Il valore unitario del cespite è comprensivo del valore della quota delle parti a comune.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	26,07	x	800,00	=	<b>20.856,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 20.856,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 20.856,00</b>
---	---------------------

BENI IN MONTEVARCHI VIA DI TERRANUOVA SNC

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI Via di Terranuova snc, della superficie commerciale di **29,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di posto auto scoperto a piano seminterrato facente parte del resede di un edificio plurifamiliare posto in via di Terranuova, che si compone di un piano seminterrato e due piani fuori terra, e precisamente ubicato nel fianco destro dell'edificio, per chi osserva il prospetto frontale con le spalle rivolte a via di Terranuova, senza numero civico.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, e paramento esterno a faccia vista con mattoncini, solai ai piani in latero cemento, portoni di ingresso appartamenti in legno, portoni di accesso delle autorimesse dotati di basculanti in ferro. Le scale esterne sono rivestite in cotto, i parapetti delle terrazze sono in mattoncini a faccia vista, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, la gronda è in cemento armato, la copertura del tipo tradizionale, gli infissi dotati di serrande avvolgibili.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica ed alla rete del metano.

Si precisa che l'unità immobiliare ha diritto alle parti a comune così descritte al punto 5, le quali sono state oggetto di Procedura n.44/2025 riunita alla presente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 0.00. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 763 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 33 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: Montevarchi, Via di Terranova snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione AR0119400 del 21/10/2004  
Coerenze: Parti a comune da più lati, Brescia, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



Vista posto auto esterno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea

SERVIZI

cinema  
ospedale  
supermercato  
campo da tennis  
campo da calcio  
negozi al dettaglio  
farmacie  
scuola elementare



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,6 Km  
ferrovia distante 2,5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è così ubicata e composta:

- a piano seminterrato si compone di un unico stallo per parcheggio.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- pavimentazione in elementi autobloccanti in cemento di colore grigio, delimitati da striscia di elementi in colore rosso, il parcheggio non è dotato di impianti. Le condizioni di manutenzione del locale sono buone. L'altezza interna del parcheggio è pari a m.t. 0,00, ed è scoperto.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità accessoria è inserita in zona periferica di Montevarchi via di Terranuova, prossima al casello dell'autostrada, ben inserita nella rete dei servizi.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta da Via di Terranuova attraversando la p.lla 1222 ancora in carico catastalmente alla società Siena Est s.r.l. ed attraverso il bene comune non censibile distinto dalla p.lla 763 sub.1 oggetto del presente.

Come risulta da informazioni assunte, e dai sopralluoghi effettuati e da quanto riportato in atti risulta costituito condominio, denominato Condominio Via Cavour 41/59 e Via di Terranuova n.106 amministrato da Studio Associato s.r.l. condomini di Menghini S. & Francini con sede legale in Montevarchi via Ettore Majorana n.7 int. 5, pec. [condomini@pec.it](mailto:condomini@pec.it) email: [info@sricondomini.it](mailto:info@sricondomini.it) i cui amministratori sono Menghini e Franchini, per cui ho provveduto ad inviare richiesta relativa alla posizione del signor \_\_\_\_\_ e gli 'amministratore hanno provveduto alla risposta, il tutto come risulta da copia della corrispondenza unita alla presente **come Allegato 5**, e con riferimento all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione si fa presente che come risulta dalla comunicazione dell'amministratore ammontano ad euro 1048,00.

Con riferimento ad eventuali spese straordinarie già deliberate si fa presente che nella risposta dell'amministratore è indicato che non sono presenti, mentre Con riferimento a spese condominiali non pagate negli ultimi due anni si fa presente che i pagamenti sono stati effettuati regolarmente fino alla data del 16 Gennaio 2025.



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 l'unità ha diritto alle parti comuni, nell'atto di provenienza inoltre sono specificate le servitù in merito ai servizi. Nel titolo di provenienza in merito al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali si fa riferimento che le stesse sono riportate nell'atto Pisapia rep. 40771 del 16 novembre 2004. A tale scopo ho provveduto ad acquisire detto titolo che viene unito alla presente come **Allegato 1/g**.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 8/c doc. 2**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2 doc. 10**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 7/c**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato 9/c doc. 2**.



*Vista posto auto esterno*

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
Posto auto	29,86	x	100 %	=	29,86
<b>Totale:</b>	<b>29,86</b>				<b>29,86</b>



Planimetria con misure rilevate

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
Comune di: MONTEVARCHI		Fig. 3	P.lla 763	Sub. 11
Via Di Terranuova n.59C P51			P.lla	Sub.
Calcolo Superficie Commerciale				
Destinazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di riduzione (%)		Superficie Commerciale (mq.)
Totale Locali Abitabili				mq. 0,00
Totale Locali Non Abitabili				mq. 0,00
Totale				mq. 0,00
Posto Auto	29,86	= 100%	=	mq. 29,86
Totale superficie Commerciale				mq. 29,86

Tabella con calcolo superfici

**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: 23/01/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 186/2022

Descrizione: Abitazione costituita da monolocale di 39 mq. posto al piano rialzato di un immobile di maggiore consistenza e corredato di garage di 15 mq. L'appartamento si presenta in ottime condizioni di conservazione ed è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, bagno e zona letto, oltre a due balconi , 1

Indirizzo: Via di Terranuova, 106/8 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.286,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.829,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 62.00 m

Numero Tentativi: 2

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 214/2015

Descrizione: Diritto della piena proprietà su un appartamento posto al piano secondo, composto da quattro vani utili, compresa la cucina, oltre a due servizi igienici, accessori al piano e due terrazze,

oltre a quattro locali adibiti a cantina e posti al piano interrato., 1

Indirizzo: Via di Terranuova, 87 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 126.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 180.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 115.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 144.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/05/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 119/2021

Descrizione: In Comune di Terranuova Bracciolini, frazione Ville n. 37/F, porzione di fabbricato consistente in un appartamento per civile abitazione al piano primo, della superficie commerciale di circa mq. 59, 2

Indirizzo: Frazione Ville n.37/F Terranuova Bracciolini, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 485.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/02/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 159/2014

Descrizione: Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale isolato dagli altri e costituente una schiera di fabbricati che si sviluppano lungo viale Luigi Cadorna, fabbricato posto in zona semicentrale dell'abitato di Montevarchi. Il fabbricato è circondato nei quattro lati da resede. L'appartamento è così distribuito: un ampio soggiorno pranzo con camino nel centro, una cucina corredata da un ripostiglio accessibile dalla cucina stessa, un disimpegno che distribuisce l'accesso a sia alla cucina che al soggiorno pranzo e costituisce l'entrata dell'appartamento e dal quale si accede ad un altro disimpegno che smista i vani della zona notte dell'abitazione, zona notte costituita da n. 3 camere da letto, un bagno ed un w.c. con antibagno. L'appartamento è corredata da tre terrazze triangolari di cui una accessibile. , 1

Indirizzo: Viale Luigi Cadorna , 83 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 144.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 244.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 157.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 589.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/09/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 221/2018

Descrizione: UNITA IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE, posta al piano terzo di un fabbricato di più ampia consistenza dislocato su un unico livello e composta da Ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio. Il tutto è corredato da un terrazzo posto lungo la facciata principale., 1

Indirizzo: Via F.lli Cervi 9 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 798.00 m

Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I.

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Detti valori per autorimesse

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 604,00

Valore massimo: 970,00

Note: Detti valori per autorimesse.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore del cespite, 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 13** per i beni posti nel comune di Montevarchi e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità

delle sanatorie urbanistica, gli aggiornamenti catastali, di cui il valore unitario determinato tiene conto.

Il valore unitario del cespite è comprensivo del valore della quota delle parti a comune.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	29,86	x	350,00	=	<b>10.451,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 10.451,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 10.451,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**Il quarto lotto**, si compone di due unità immobiliari, ovvero una autorimessa, e posto auto scoperto di cui il signor \_\_\_\_\_ è proprietario per lo intero oltre a parti a comune. L'autorimessa è posta in via di Terranuova civico 108/32, mentre il posto auto scoperto è posto in Via di Terranuova snc.

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in ottime condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, unite alla presente come **Allegato 13**, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

- per l'OMI detti valori per le autorimesse sono: minimo euro 720,00 massimo euro 1.050;
- per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in fascia media in condizioni normali sono: per le autorimesse da euro 604,00 min ad euro 970 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:

- per l'autorimessa euro 800,00 a mq.
- per il posto auto scoperto euro 350,00 a mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Montevarchi, 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	box singolo	26,07	0,00	20.856,00	20.856,00
B	posto auto	29,86	0,00	10.451,00	10.451,00
				<b>31.307,00 €</b>	<b>31.307,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Le unità immobiliari sono pignorate per l'intera quota di piena proprietà in ragione dell'unico proprietario.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.307,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.696,05**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.100,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.510,95**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **box singolo** a SAN GIOVANNI VALDARNO Via Spartaco Lavagnini 54, della superficie commerciale di **157,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di edificio autonomo adibito ad autorimessa e locali accessori della villetta Liberty, che di fatto è inglobato dalle sistemazioni esterne della villetta. L'unità si pone in San Giovanni Valdarno via Spartaco Lavagnini n.50, con accesso carrabile autonomo tramite la porzione di resede esclusivo da via Lavagnini, e si pone in sinistra per chi osserva il complesso da via Spartaco Lavagnini.

L'unità immobiliare è così composta:

- resede esclusivo da cui avviene l'accesso, un locale ad uso autorimessa, disimpegno, cantina ante bagno, bagno, cucina locale di deposito, scala interna di collegamento con il piano primo dove sono posti due lastrici solari a quote diverse, collegati da scala in ferro.

L'edificio ha struttura portante in muratura mista, paramento intonacato e tinteggiato, parapetto dei lastrici solari sovrastato da cimasa in rame, solaio al piano in latero cemento, portoni di ingresso di ingresso ed infissi esterni in ferro e vetro, pavimentazione del lastrico solare con mattonelle in cemento con ghiaietto affiorante.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica, ed alla rete del metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 71 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 124 mq, rendita 397,05 Euro, indirizzo catastale: Via Spartaco Lavagnini n.54, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del Classamento prot. AR0061150 del

08/05/2012

Coerenze: Via Spartaco Lavagnini, Gori, D'Apolito, Zatini, Ruviglioni, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2010.

**B villa singola** a SAN GIOVANNI VALDARNO Via Spartaco Lavagnini 54, della superficie commerciale di **289,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di villetta stile liberty, con unito resede esclusivo e locale accessorio per locali tecnici in corpo separato. L'unità si pone in San Giovanni Valdarno via Spartaco Lavagnini n.54, con un accesso carrabile centrale e due accessi pedonali laterali allo stesso.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in muratura mista, paramento intonacato e tinteggiato ed in alcuni punti con disegni semplici, gronda in cemento intonacato piano sorretta da mensole decorative in cemento, canali di gronda e pluviali in rame infissi in parte dotati di elementi oscuranti. I solai ai piani sono in latero cemento, struttura di copertura in legno con sovrastante manto in tegole marsigliesi. La terrazza a piano terra è delimitata da ringhiera costituita da maschi murari intonacati, collegati da ringhiera in ferro. Il resede è delimitato da muri di contenimento intonacato, dotato di un cancello carrabile in ferro e due cancelli pedonali in ferro, pavimentato in parte con elementi in pietra e con prato a verde.

Il vano corsa ascensore è realizzato con struttura in ferro rivestita con pannelli in vetro cemento.

Il locale accessorio è con struttura in muratura. Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica ed alla rete del metano. L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità accessoria è inserita in zona centrale di San Giovanni Valdarno, in ottima posizione e ben inserita nella rete dei servizi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 54, ha un'altezza interna di 2.70 media. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 67 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 11,5 vani,



rendita 397,05 Euro, indirizzo catastale: Via Spartaco Lavagnini n.54, piano: S1-T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel Classamento prot. AR0119834 del 25/08/2012

Coerenze: Via Spartaco Lavagnini, Gori, D'Apolito, Zatini, Ruviglioni salvo se altri.

Unità graffata alla p.lla 1364

- foglio 15 particella 1364 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 11,5 vani, rendita 1.633,29 Euro, indirizzo catastale: VIA SPARTACO LAVAGNINI n. 54 , piano: S1-T - 1-2 - 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel Classamento prot. AR0119834 del 25/08/2012

Coerenze: Via Spartaco Lavagnini, Gori, D'Apolito, Zatini, Ruviglioni salvo se altri.

Unità graffata alla p.lla 67

L'intero edificio sviluppa 34 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2010.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>447,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 883.818,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 750.145,30</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>19/11/2025</b>

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

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

Con riferimento alle unità al c.f. del comune di San Giovanni Valdarno nel fg. 15 p.lla 71 sub.1, p.lla 67 con unita la p.lla 1364 risultano essere occupati dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Il giusto canone di locazione è così determinato.

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

- Sup. accessorie box 100% mq. 157,88
- Sup. abitabile 100% mq. 289,39

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 € 4,2/mq. x mese ad un massimo di €5,70/mq. x mese, per cui si assumerà viste le caratteristiche dell'immobile un valore di euro 5,70/mq. x mese, mentre per le autorimesse, che variano da un minimo di € 3,6/mq. x mese ad un massimo di € 5,00/mq. x mese, per cui si assumerà un valore di euro 5,00/mq. x mese.

Ammontare giusto canone di locazione mensile.

- Sup. accessorie box mq. 157,88 x 5,00 € = 789,40 €/mese
- Sup. abitabile mq. 289,39 x 5,70 € = 1.649,52 €/mese
- Sommano 2.438,92 € /mese

Il giusto canone mensile è pari ad euro 2.438,92.

Con riferiment.o alla verifica del giusto canone faccio presente che:

- la metà del giusto canone mensile è dato da 2.438,92: 2= pari ad euro 1.219,46.

La verifica del rispetto contenuto art. 2923 c.c. del canone non è stata eseguita, in quanto l'immobile è tenuto in uso dal proprietario.

I beni non risultano essere di natura agricola.

Richiesta la documentazione presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Giovanni Valdarno, ed acquisita la stessa tramite pec, dalla visione della stessa si evince che:

- il signor \_\_\_\_\_ è coniugato con la signora \_\_\_\_\_ con matrimonio contratto in San Giovanni Valdarno il 04 Febbraio 1978;
- gli sposi con atto notaio Gargani del 18 Dicembre 1981 hanno stipulato convenzione patrimoniale per la separazione dei beni;
- con atto Pisapia rep. 60641 del 10/02/2015 gli sposi hanno costituito fondo patrimoniale;
- con atto Pisapia rep. 60726 del 03/03/2015 gli sposi hanno incrementato il fondo patrimoniale;
- con atto notaio Monaco rep. 58542 del 24/02/2023 è stato modificato il fondo patrimoniale precedentemente costituito;
- con atto notaio Monaco rep. 58690 del 31/07/2023 è stato costituito fondo patrimoniale.

Il tutto come risulta dalla certificazione rilasciata dal comune di San Giovanni Valdarno Arezzo, unita alla presente come Allegato 1/e.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visionate le ispezioni ipotecarie non risulta la pendenza di cause relative a domande trascritte.

Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, in quanto i beni posti in comune di Montevarchi sono locati o tenuti in uso o liberi, mentre per i beni posti San Giovanni abitati dal signor \_\_\_\_\_ risulta essere coniugato con la signora \_\_\_\_\_

Non sono presenti domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, e neanche altri pesi o limitazioni d'uso, per la costruzione di alloggio su area P.E.E.P. e pertanto non sono soggette soggetto alla determinazione del corrispettivo per l'affrancazione del vincolo.

Con riferimento all'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, dall'esame della documentazione prodotta o acquisita, risulta che:

- l'immobile non risulta ricadere su zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Per quanto riguarda eventuali iscrizioni ipotecarie successive alla data di pignoramento si è proceduto in data 09/04/2025, ad effettuare nuove ispezioni unite alla presente come **Allegato 1/f**, dalla visione delle quali risulta che non vi sono trascrizioni od iscrizioni successive alla data del 23/02/2024, ad eccezione della nota di trascrizione del 31/03/2025 relativa all'estensione del pignoramento alla parti a comune.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/08/2015 a Arezzo ai nn. 10622/1348, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 380000,00.

Importo capitale: 294334,44

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/10/2018 a Arezzo ai nn. 16177/2146, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 430000,00.

Importo capitale: 411558,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/10/2015 a Arezzo ai nn. 13208/1691, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80000,00.

Importo capitale: 64000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 21/02/2020 a Arezzo ai nn. 2707/1923, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Nella nota non sono presenti importi.

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 23/02/2024 a Arezzo ai nn. 3133/2491, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo

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

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Fondo patrimoniale, trascritta il 05/03/2015 a Arezzo ai nn. 2930/2249, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Annotazione di inefficacia .

Annotazione di inefficacia relativa ed annotata ad Arezzo il 08/08/2022 ai numeri 14965/1646

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.000,00
--	-------------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
---	---------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
---	---------

Millesimi condominiali:	0
-------------------------	---

Ulteriori avvertenze:

Con riferimento all'esistenza di vincoli o oneri condominiali, si fa presente che:

- come risulta da informazioni assunte, e dai sopralluoghi effettuati e da quanto riportato in atti non risulta costituito condominio in quanto trattasi di villetta unifamiliare con relative dipendenze.

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 2000,00

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 allo stato dei luoghi, occorre fare presente che come risulta dalla documentazione fotografica i beni si trovano in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli atti di compravendita sono uniti alla presente come allegato 1/A ed allegato 1/B.

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.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/04/1995 a firma di Notaio Ceni ai nn. 9848 di repertorio, registrato il 20/04/1995 a Siena ai nn. 800 vol.24, trascritto il 27/04/1995 a Arezzo ai nn. 5764/4246.

Allegato 1/C

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Con riferimento agli immobili posti in comune di San Giovanni Valdarno, censiti al catasto fabbricati di detto comune nel fg. 15 p.lle 71, 67 e 1364 nel vigente regolamento urbanistico ricadono in zona TC, ovvero "città consolidata", disciplinata dall'art. 19 delle n.t.a, ed oggetto della scheda n.88 l'estratto le norme e la scheda sono unite alla presente come **Allegato 4/a**. Per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l'edificio non ricade all'interno di zona

sottoposta a vincolo paesaggistico, né all'interno di zona sottoposta a vincolo idrogeologico il tutto come risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente, sempre **nell'allegato n.4/a**.

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricati, con parti a comune o resedi aventi superfici inferiore a 5.000 mq.

L'edificio principale ed i corpi accessori sono stati edificati antecedentemente al 1967.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. 1462** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione fabbricato di abitazione e pertinenze, presentata il 16/03/1991 con il n. 4899 di protocollo, rilasciata il 06/08/1991 con il n. 1462 di protocollo, agibilità del 07/09/2001 con il n. 013317 di protocollo.

Vedi allegato 11/E

Concessione Edilizia **N. 1537** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante a C.E. n.1462/1991, presentata il 29/02/1992, rilasciata il 29/05/1992 con il n. 1537 di protocollo, agibilità del 07/09/2001 con il n. 013317 di protocollo.

Vedi allegato 11/F

Concessione Edilizia **N. 1587** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante a C.E. n.1462/1991, presentata il 03/09/1992, rilasciata il 11/12/1992 con il n. 1587 di protocollo, agibilità del 07/09/2001 con il n. 013317 di protocollo.

Vedi allegato 11/G

Agibilità **N. 13317**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione e pertinenze, agibilità del 07/09/2001 con il n. 13317 di protocollo.

Allegato 11/H

D.I.A. **N. 10/040/VP**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Posizionamento di cappotto e lievi modifiche interne, presentata il 30/03/2010 con il n. 10/040/VP di protocollo, rilasciata il 30/03/2010 con il n. 10/040/VP di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Allegato 11/I

C.I.L. **N. 14509**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Posizionamento impianto fotovoltaico e pannelli solari, presentata il 30/07/2010 con il n. 14509 di protocollo, rilasciata il 30/07/2010 con il n. 14509 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

C.I.L. **N. 16610**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Posizionamento impianto fotovoltaico e pannelli solari, presentata il 15/09/2010 con il n. 16610 di protocollo, rilasciata il 15/09/2010 con il n. 16610 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Allegato 11/L

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Regolamento urbanistico vigente l'immobile ricade in zona TC - Città Consolidata. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Disciplinata dall'art. 19 delle n.t.a, ed oggetto della scheda n.88 l'estratto le

norme e la scheda sono unite alla presente come **Allegato 4/a**

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIOVANNI VALDARNO VIA SPARTACO LAVAGNINI 54

## **BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a SAN GIOVANNI VALDARNO Via Spartaco Lavagnini 54, della superficie commerciale di **157,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di edificio autonomo adibito ad autorimessa e locali accessori della villetta Liberty, che di fatto è inglobato dalle sistemazioni esterne della villetta. L'unità si pone in San Giovanni Valdarno via Spartaco Lavagnini n.50, con accesso carrabile autonomo tramite la porzione di resede esclusivo da via Lavagnini, e si pone in sinistra per chi osserva il complesso da via Spartaco Lavagnini.

L'unità immobiliare è così composta:

- resede esclusivo da cui avviene l'accesso, un locale ad uso autorimessa, disimpegno, cantina ante bagno, bagno, cucina locale di deposito, scala interna di collegamento con il piano primo dove sono posti due lastrici solari a quote diverse, collegati da scala in ferro.

L'edificio ha struttura portante in muratura mista, paramento intonacato e

tinteggiato, parapetto dei lastrici solari sovrastato da cimasa in rame, solaio al piano in latero cemento, portoni di ingresso di ingresso ed infissi esterni in ferro e vetro, pavimentazione del lastrico solare con mattonelle in cemento con ghiaietto affiorante.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica, ed alla rete del metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 71 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 124 mq, rendita 397,05 Euro, indirizzo catastale: Via Spartaco Lavagnini n.54, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del Classamento prot. AR0061150 del 08/05/2012  
Coerenze: Via Spartaco Lavagnini, Gori, D'Apolito, Zatini, Ruviglioni, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2010.



*Vista da resede interno*



*Vista da resede interno*



*Vista parte impianto fotovoltaico su lastrico solare*



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea

## SERVIZI

ospedale  
supermercato  
campo da tennis  
campo da calcio  
negozi al dettaglio  
farmacie  
scuola media inferiore



## COLLEGAMENTI

autostrada distante 4,5 Km  
ferrovia distante 4,2 Km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le caratteristiche dell'unità immobiliare sono: a piano terra i locali sono pavimentati con piastrelle in cotto, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, l'impianto elettrico è sottotraccia dotato di quadri generali, è

presente impianto di riscaldamento con caldaia a metano e corpi radianti in alluminio, le porte interne sono in legno massello, il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica i sanitari sono in vitreous china, l'angolo cottura è rivestito con piastrelle in ceramica, nel locale deposito è presente un camino, la scala di collegamento con i lastrici solari è in legno, protetta a piano primo da struttura in ferro. I lastrici solari sono posizionati a quote diverse collegati da scaletta in ferro, pavimentati con mattonelle in cemento e nei lastrici è presente impianto fotovoltaico.

Il resede è delimitato da muro di recinzione e dotato di cancello in ferro per accesso da via Lavagnini. Le condizioni di manutenzione del locale sono ottime. L'altezza interna dei locali a piano terra è pari a m.t. 3,80.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità accessoria è inserita in zona centrale di San Giovanni Valdarno, in ottima posizione e ben inserita nella rete dei servizi

L'ingresso avviene direttamente dalla strada pubblica attraverso il resede esclusivo.

Il brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 10/a**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2.1 doc. 3**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 10**, i rilievi metrici uniti come **allegato n. 10/a**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato 10/b**.

In sede di sopralluogo il soggetto esecutato, con riferimento all'impianto fotovoltaico, mi ha consegnato convenzione per l'erogazione del servizio di scambio sul posto, datata 24/09/2011, in conseguenza ho inviato richiesta in merito allo stato dell'essere della convenzione, ed il il soggetto esecutato con comunicazione via email, ha dichiarato che è decaduta, il tutto come meglio risulta dalla documentazione unita alla presente come **allegato 10/c**.

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 l'unità ha diritto alle parti comuni, nell'atto di provenienza inoltre sono specificate le servitù in merito ai servizi. Nel titolo di provenienza in merito al regolamento di condominio, non ne fa menzione in quanto trattasi di edificio unifamiliare, pertanto non vi sono tabelle millesimali.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro  
*pavimentazione interna:* realizzata in cotto  
*infissi interni:* porte realizzati in legno massello  
*manto di copertura:* realizzato in Piastrelle di cemento con ghiaietto affiorante con coibentazione in si. Si precisa che la coibentazione non è stato possibile visionarla.



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 conformità: conforme. Si precisa che nel lastrico solare a piano primo è posizionato impianto fotovoltaico dal 2010.  
*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme



Delle Strutture:

*solai:* solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera  
*strutture verticali:* costruite in muratura



Vista interna



Vista interna



Vista cucina



Vista caldaia



Vista quadri impianto fotovoltaico



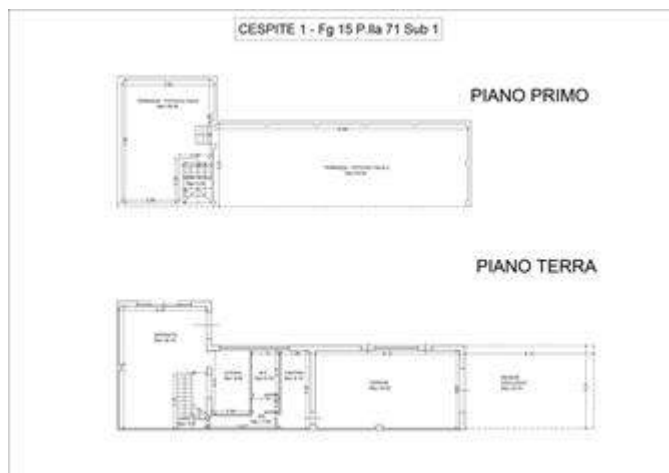
Vista bagno

## 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
Deposito	38,19	x	100 %	=	38,19
Cucina	9,80	x	100 %	=	9,80
WC	6,53	x	100 %	=	6,53
Disimpegno	3,92	x	100 %	=	3,92
Cantina	4,20	x	100 %	=	4,20
Garage	44,64	x	100 %	=	44,64
Vano scala	4,45	x	100 %	=	4,45
Incidenza murature	111,73	x	10 %	=	11,17
Resede esclusivo	25,00	x	15 %	=	3,75
Resede esclusivo	17,33	x	5 %	=	0,87
Terrazza fotovoltaica 1	38,38	x	25 %	=	9,60
Terrazza fotovoltaica 2	83,05	x	25 %	=	20,76

**Totale:****387,22****157,88**

Planimetria con riportato misure rilevate

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
CESPITE 1					
Comune di:	San Giovanni Valdarno	F.lla	St.	Sub.	
		Pg. 15		1	
Via Spartaco Lavagnini n. 54 PT-Pt					
Calcolo Superficie Commerciale					
Destinazione	Superficie mq.		Coefficiente di riduzione	Superficie Commerciale mq.	
PT - Depositi	38,78	x	100%	=	38,78
PT - Cucina	9,30	x	100%	=	9,30
PT - R.C.	6,53	x	100%	=	6,53
PT - Depositi	3,87	x	100%	=	3,87
Totale Locati Abitabili				mq.	58,48
PT - Cucina	4,20	x	100%	=	4,20
PT - Garage	46,64	x	100%	=	46,64
Totale Locati Non Abitabili				mq.	50,84
Totale mq. PT - PT					109,32
Totale				mq.	109,32
Indirizzo di misura				109,32	x 10% =
Rendita estimata				25,00/100	x 10/100 (10%) =
PT - Terreno Fattibilità 1				39,38	x 25% =
PT - Terreno Fattibilità 2				93,03	x 25% =
Totale superficie Commerciale				mq.	157,88

L'importo fattibilità verrà addebitato a parte

Tabella con calcolo superfici

**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: 05/12/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 92/2017

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su di un appartamento posto al quarto piano (ultimo piano del fabbricato), non dotato di ascensore. Dal portone d'ingresso si accede ad un'ampia zona destinata a soggiorno, sul quale si affaccia la cucina, attraverso un corridoio si distribuiscono i vari locali, una camera matrimoniale, un ripostiglio e un'altra camera doppia ed il servizio igienico. L'appartamento è dotato di due balconi. Il tutto per una superficie lorda di mq 107,00., 1

Indirizzo: Via Spartaco Lavagnini, 100 San Giovanni Valdarno, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.550,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 94.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 174.00 m

Numero Tentativi: 2

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/10/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 92/2021

Descrizione: Appartamento posto al terzo ed ultimo piano con accesso da scala condominiale così composto: ingresso, cucina con terrazzo posto nel prospetto principale, bagno, disimpegno dal quale si accede alla veranda e/o ripostiglio e due camere., 1

Indirizzo: Via Armando Diaz 12 San Giovanni Valdarno, AR

Superfici accessorie:

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

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

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

Distanza: 293.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/12/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 156/2021

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

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

Superfici accessorie:

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

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

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

Distanza: 337.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/09/2019

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 18191/2006

Descrizione: Quartiere per civile abitazione (appartamento) sito al piano 2°, Corso Italia n° 66, San Giovanni Valdarno (AR). Trattasi di appartamento signorile in edificio storico con accesso dal corso principale di San Giovanni Valdarno e precisamente al n° 66 di Corso Italia, distante circa 100 ml dal palazzo comunale che rappresenta il centro di San Giovanni Valdarno. L'ingresso da Corso Italia date le caratteristiche del palazzo storico, si presenta angusto (larghezza di circa 1 ml), anche se la scala che porta al 2° piano ha maggiori dimensioni e sufficiente luminosità; manca però un impianto di ascensore. L'appartamento, di pianta circa rettangolare, si compone di due ampie cariche una delle quali con annesso bagno e antibagno; vi è poi un secondo bagno, un ampio salone di 8,54 ml x 5,10 ml, studio, cucina e antistante tinello, corridoio centrale che connette tutti i locali sopra elencati disimpegnandoli di guisa che la superficie complessiva del bene risulta di 205,0 mq circa., 1

Indirizzo: corso Italia 66 San Giovanni Valdarno, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 304.720,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 615.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 438.00 m

Numero Tentativi: 12

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/12/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 10/2019

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

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

Superfici accessorie:

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

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

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

Distanza: 488.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/02/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 9/2021

Descrizione: Diritto di proprietà su unità abitativa singolo appartamento posto al terzo piano di un condominio nel centro storico di San Giovanni Valdarno. Il condominio ha un unico affaccio su via Alberti n. 98, l'accesso all'appartamento avviene dalla scala a comune. L'appartamento che si compone di ingresso – soggiorno, camera di 7 mq, bagno cieco con un lucernario sulle scale, camera di 13 mq e cucina, dove è collocata anche la caldaia a gas metano. La superficie commerciale dell'appartamento è di 52 mq., 1

Indirizzo: Via Alberti 98 San Giovanni Valdarno, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

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

Distanza: 494.00 m

Numero Tentativi: 2

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: Detti valori per ville e villini in condizioni normali

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 604,00

Valore massimo: 970,00

Note: Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore del cespite, 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 13/A** per i beni posti nel comune di San Giovanni Valdarno e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità delle sanatorie urbanistica, gli aggiornamenti catastali , di cui il valore unitario determinato tiene conto.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	157,88	x	1.300,00	=	<b>205.244,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 205.244,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 205.244,00</b>
---	----------------------

BENI IN SAN GIOVANNI VALDARNO VIA SPARTACO LAVAGNINI 54

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO B

**villa singola** a SAN GIOVANNI VALDARNO Via Spartaco Lavagnini 54, della superficie commerciale di **289,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di villetta stile liberty, con unito resede esclusivo e locale accessorio per locali tecnici in corpo separato. L'unità si pone in San Giovanni Valdarno via



Spartaco Lavagnini n.54, con un accesso carrabile centrale e due accessi pedonali laterali allo stesso.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in muratura mista, paramento intonacato e tinteggiato ed in alcuni punti con disegni semplici, gronda in cemento intonacato piano sorretta da mensole decorative in cemento, canali di gronda e pluviali in rame infissi in parte dotati di elementi oscuranti. I solai ai piani sono in latero cemento, struttura di copertura in legno con sovrastante manto in tegole marsigliesi. La terrazza a piano terra è delimitata da ringhiera costituita da maschi murari intonacati, collegati da ringhiera in ferro. Il resede è delimitato da muri di contenimento intonacato, dotato di un cancello carrabile in ferro e due cancelli pedonali in ferro, pavimentato in parte con elementi in pietra e con prato a verde.

Il vano corsa ascensore è realizzato con struttura in ferro rivestita con pannelli in vetro cemento.

Il locale accessorio è con struttura in muratura. Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica ed alla rete del metano. L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità accessoria è inserita in zona centrale di San Giovanni Valdarno, in ottima posizione e ben inserita nella rete dei servizi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 54, ha un'altezza interna di 2.70 media. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 67 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 11,5 vani, rendita 397,05 Euro, indirizzo catastale: Via Spartaco Lavagnini n.54, piano: S1-T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel Classamento prot. AR0119834 del 25/08/2012  
Coerenze: Via Spartaco Lavagnini, Gori, D'Apolito, Zatini, Ruviglioni salvo se altri.  
Unità graffata alla p.lla 1364
- foglio 15 particella 1364 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 11,5 vani, rendita 1.633,29 Euro, indirizzo catastale: VIA SPARTACO LAVAGNINI n. 54 , piano: S1-T - 1-2 - 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel Classamento prot. AR0119834 del 25/08/2012  
Coerenze: Via Spartaco Lavagnini, Gori, D'Apolito, Zatini, Ruviglioni salvo se altri.  
Unità graffata alla p.lla 67

L'intero edificio sviluppa 34 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2010.



*Vista aerea*



*Vista esterna villetta*



*Vista esterna villetta*



*Vista esterna villetta*



*Vista loggiato*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea

SERVIZI

ospedale  
supermercato  
campo da tennis  
campo da calcio  
negozi al dettaglio  
farmacie  
scuola elementare



COLLEGAMENTI

autostrada distante 4,5 Km  
ferrovia distante 4,2 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' ingresso avviene direttamente dalla strada pubblica attraverso il resede esclusivo.

L'edificio principale si compone:

- a piano seminterrato di un locale ad uso cantina con accesso da scala interna

di collegamento con il piano terra;

- a piano terra rialzato di cinque gradini si compone di terrazzo, ingresso, cucina, bagno soggiorno, altro terrazzo e scala esterna scala interna di collegamento con il piano primo, e porta di collegamento con l'ascensore posto su vano esterno, il tutto corredato da resede su cui vi sono due gazebo, ed una struttura in ferro del tipo precario ad uso stenditoio abiti con copertura in lastre di polycarbonato delle dimensioni di mt. 6,50 x 1,60 circa;

-a piano primo si compone di disimpegno, tre camere, bagno, terrazza e porta di collegamento con l'ascensore posto su vano esterno, scala interna di collegamento con il piano secondo;

- a piano secondo si compone di disimpegno, quattro vani ad uso soffitta praticabile, bagno e porta di collegamento con l'ascensore posto su vano esterno, scala interna di collegamento con il loggiato a piano terzo;

- a piano terzo si compone di un piccolo vano ad uso loggiato.

L'edificio accessorio si compone di un locale ad uso lavanderia, una cantina due locali tecnici, tutti con accesso indipendente dall'esterno dal resede.

### **Le caratteristiche dell'unità immobiliare sono le seguenti**

#### Fabbricato principale:

- il piano seminterrato è collegato da scala interna rivestita in pietra i locali sono pavimentati con mattonelle in marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate, con impianto elettrico sottotraccia, in detto locale è posizionata la caldaia a metano;

- il piano terra è pavimentato con piastrelle in marmo, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno con vetro camera ed in alcuni infissi con vetri colorati, le porte in legno massello, l'impianto elettrico è sottotraccia con scatole portafrutti e mostrine dotato di quadri generali, i corpi radianti dell'impianto di riscaldamento sono in ghisa, nei locali sono posti split per impianto di condizionamento, il bagno e l'angolo cottura sono rivestiti in mattonelle di ceramica, i sanitari sono in vitreus china, la scala di collegamento con il piano primo è con gradini in graniglia ringhiera in ferro e corrimano in legno, i locali sono in parte controsoffittati;

- il piano primo è pavimentato con parquet in legno di buona finitura, pareti

intonacate e tinteggiate, infissi in legno con vetro camera ed in alcuni infissi con vetri colorati, le porte in legno massello, l'impianto elettrico è sottotraccia con scatole portafrutti e mostrine dotato di quadri generali, i corpi radianti dell'impianto di riscaldamento sono in ghisa, nei locali sono posti split per impianto di condizionamento, i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di marmo di ottima qualità sanitari in vitreus china, le rampe scale di collegamento con il piano secondo sono con gradini in graniglia ringhiera in ferro e corrimano in legno;

-il piano secondo è pavimentato con parquet in legno di buona fattura, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno con vetro camera, le porte in legno massello, l'impianto elettrico è sottotraccia con scatole portafrutti e mostrine dotato di quadri generali, i corpi radianti dell'impianto di riscaldamento sono in ghisa, nei locali sono posti split per impianto di condizionamento, il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ottima qualità, il soffitto che corrisponde alla struttura di copertura è con travi in legno e scempiato in laterizio le rampe scale di collegamento con il piano terzo è con struttura ringhiera e parapetto in legno, in sommità vi è botola di chiusura;

-nel piano terzo è collocata loggia aperta con colonne su cui è interposta rete per protezione piccioni, pavimento in piastrelle di gres.

#### Locale accessorio:

-si sviluppa con un solo piano fuori terra, su cui sono inseriti locali tecnici, la struttura portante è in muratura intonacata e tinteggiata sia internamente che esternamente, struttura di copertura con sovrastante impianto fotovoltaico, infissi in legno dotato di impianti.

Il resede è delimitato da muro di recinzione e dotato di cancello in ferro per accesso da via Lavagnini. Le condizioni di manutenzione del locale sono ottime. L'altezza interna dei locali del fabbricato principale è di mt. 1,90 a piano

seminterrato, di mt. 3,45 a piano terra, di mt. 3,00 a piano primo, variabile da mt. 2,20 a mt 2,80 per i locali soffitta a piano secondo, l'altezza della loggia a piano terzo è di mt. 2,77.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 10/a**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2 doc. 9**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 10**, i brogliacci di rilievo alla presente come allegato **10/a doc.2**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato 10/b**.

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 l'unità ha diritto alle parti comuni, nell'atto di provenienza inoltre sono specificate le servitù in merito ai servizi. Nel titolo di provenienza in merito al regolamento di condominio, non ne fa menzione in quanto trattasi di edificio unifamiliare, pertanto non vi sono tabelle millesimali.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in cotto

buono 

*infissi interni*: porte realizzati in legno massello

ottimo 

*infissi esterni*: Finestre e porte finestre realizzati in legno e doppio vetro

ottimo 

*infissi esterni*: persiane realizzati in legno

ottimo 

*portone di ingresso*: portoncino blindato realizzato in ferro e legno

ottimo 

*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in marmo e ceramica

ottimo 

*rivestimento interno*: posto in cucina realizzato in ceramica

buono 

*scale*: interna con rivestimento in pietra-graniglia-legno

ottimo 

*pavimentazione interna*: realizzata in marmo

ottimo 

*pavimentazione interna*: realizzata in parquet

ottimo 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme. Dotato di quadri generali e pannelli fotovoltaici

ottimo 



*fognatura*: dinamico con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme  
*citofonico*: citofono conformità: conforme  
*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme  
*idrico*: sottotraccia con alimentazione in Acqua , la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: conforme  
*telefonico*: sottotraccia conformità: conforme  
*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: conforme  
*ascensore*: ascensore idraulico conformità: conforme  
*condizionamento*: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: conforme

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato. Parapetto in cemento armato e pavimenti in cotto  
*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele  
*strutture verticali*: costruite in muratura

buono 

buono 

buono 

buono 

buono 

buono 

ottimo 

ottimo 

buono 

buono 

buono 



Vista soggiorno-pranzo-ingresso



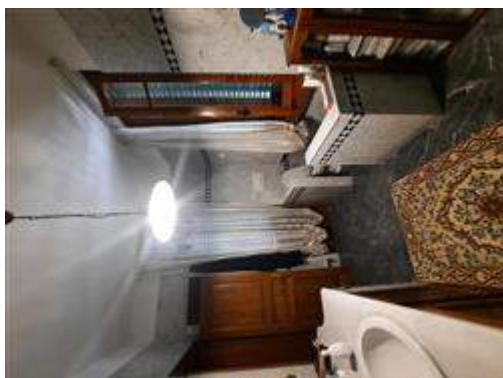
Vista cucina



Vista scale interne



Vista camera matrimoniale



Vista bagno



Vista sottotetto

CLASSE ENERGETICA:

[95,66 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 0000876519 registrata in data 31/03/2025

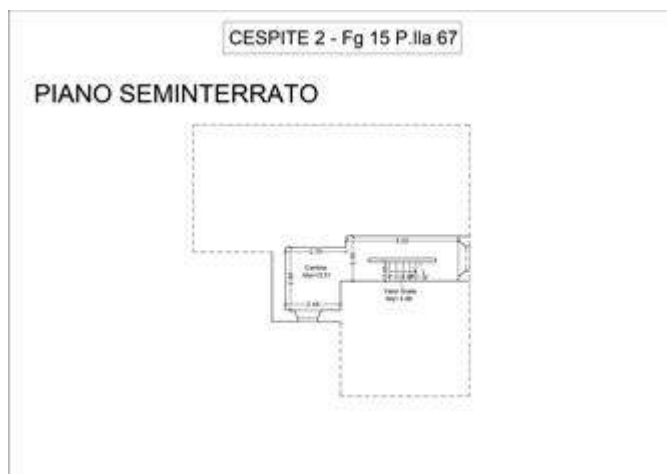
CONSISTENZA:

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
Ingresso P.T.	6,62	x	100 %	=	6,62
Soggiorno-pranzo P.T.	47,48	x	100 %	=	47,48
Atrio-scala P.T.	5,75	x	100 %	=	5,75
Disimpegno P.T.	1,34	x	100 %	=	1,34
Bagno P.T.	3,42	x	100 %	=	3,42
Cucina P.T.	15,23	x	100 %	=	15,23
Disimpegno 2 P.T.	1,90	x	100 %	=	1,90
Camera 1 P.1	18,18	x	100 %	=	18,18
Disimpegno 1 P.1	6,92	x	100 %	=	6,92
Bagno 1 P.1	5,52	x	100 %	=	5,52
Camera 2 P.1	13,88	x	100 %	=	13,88
Bagno 2 P.1	9,41	x	100 %	=	9,41
Disimpegno 2 P.1	2,16	x	100 %	=	2,16
Camera 3 P.1	21,09	x	100 %	=	21,09
Soffitta 1 P.2	19,21	x	70 %	=	13,45
Disimpegno 1 P.2	9,01	x	70 %	=	6,31
Bagno P.2	5,60	x	70 %	=	3,92



Soffitta 2 P.2	13,28	x	70 %	=	9,30
Disimpegno 2 P.2	2,47	x	70 %	=	1,73
Soffitta 3 P.2	21,40	x	70 %	=	14,98
Soffitta 4 P.2	7,58	x	70 %	=	5,31
Loggiato P.3	5,78	x	35 %	=	2,02
Cantina P.S1	8,89	x	40 %	=	3,56
Loc. Tecnico 1 PT	4,62	x	50 %	=	2,31
Loc. Tecnico 2 PT	4,05	x	50 %	=	2,03
Loc. Tecnico 3 PT	3,36	x	50 %	=	1,68
Lavanderia PT	10,81	x	50 %	=	5,41
Vano scala PS1-PT-P1-P2	4,98	x	30 %	=	1,49
Vano scala esterno 1 PT	1,80	x	30 %	=	0,54
Vano scala esterno 2 PT	3,25	x	30 %	=	0,98
Vano scala 3 P2-P3	1,86	x	30 %	=	0,56
Incidenza murature	234,45	x	10 %	=	23,45
Resede esclusivo	25,00	x	10 %	=	2,50
Resede esclusivo	530,59	x	4 %	=	21,22
Terrazza - PT	20,88	x	35 %	=	7,31
Terrazza - P1	1,28	x	35 %	=	0,45
<b>Totale:</b>	<b>1.099,05</b>				<b>289,38</b>



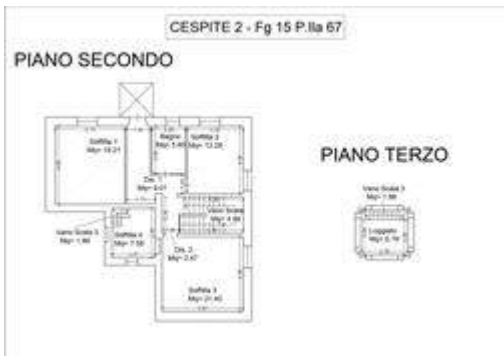
Planimetria piano seminterrato con misure rilevate



Planimetria piano terra con misure rilevate



Planimetria piano primo con misure rilevate



Planimetria piano secondo e terzo con misure rilevate

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
CESPITE 2					
Comune di Valdarno					
Via Spartaco Lavagnini n. 54 P.lla 67 P.lla 67					
Destinazione	Superficie [mq]		Coefficiente di riduzione [%]		Superficie Commerciale [mq]
PT - Ingresso	6.62	x	100%	=	6.62
PT - Soggiorno/Pranzo	47.48	x	100%	=	47.48
PT - Locale altro scala	5.75	x	100%	=	5.75
PT - Dis. 1	1.34	x	100%	=	1.34
PT - W.C.	3.42	x	100%	=	3.42
PT - Cucina	15.23	x	100%	=	15.23
PT - Dis. 2	1.90	x	100%	=	1.90
PT - Camera 1	18.18	x	100%	=	18.18
PT - Dis. 1	6.92	x	100%	=	6.92
PT - W.C. 1	5.52	x	100%	=	5.52
PT - Camera 2	13.68	x	100%	=	13.68
PT - W.C. 2	9.41	x	100%	=	9.41
PT - Dis. 2	2.16	x	100%	=	2.16
PT - Camera 3	21.09	x	100%	=	21.09
Totale 1 Locali Abitabili					158.90
P2 - Soffitta 1	18.21	x	70%	=	12.75
P2 - Dis. 1	9.01	x	70%	=	6.31
P2 - Bagno	5.60	x	70%	=	3.92
P2 - Soffitta 2	13.28	x	70%	=	9.30
P2 - Dis. 2	2.47	x	70%	=	1.73
P2 - Soffitta 3	21.40	x	70%	=	14.98
P2 - Soffitta 4	7.58	x	70%	=	5.31
P2 - Loggiato	5.78	x	35%	=	2.02
Totale 2 Locali Abitabili					57.01
Totale 1-2 Locali Abitabili					215.91
P3 - Carina	8.89	x	40%	=	3.56
PT - Loc. tecnico 1	4.05	x	50%	=	2.03
PT - Loc. tecnico 2	4.05	x	50%	=	2.03
PT - Loc. tecnico 3	3.36	x	50%	=	1.68
PT - Lavanderia	10.83	x	50%	=	5.41
Totale Locali Non Abitabili					14.68
Vano scala P2-P3-P4-P5	4.98	x	30%	=	1.49
Vano scala esterno 1 PT	1.80	x	30%	=	0.54
Vano scala esterno 2 PT	3.75	x	30%	=	1.13
Vano scala 3 P2-P3	7.60	x	30%	=	2.28
Totale					234.45
Incidenza % murature	234.45	x	70%	=	164.12
Rettore Esclusivo	234.45	x	10% (234.45) x 4	=	93.78
Terrazza - PT	20.88	x	35%	=	7.31
Terrazza - PT	1.29	x	35%	=	0.45
Totale superficie Commerciale					269.37

Tabella con riportato calcolo superfici

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: 23/01/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 186/2022

Descrizione: Abitazione costituita da monolocale di 39 mq. posto al piano rialzato di un immobile di maggiore consistenza e corredato di garage di 15 mq. L'appartamento si presenta in ottime condizioni di conservazione ed è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, bagno e zona letto, oltre a

due balconi , 1

Indirizzo: Via di Terranuova, 106/8 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.286,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.829,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 62.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 214/2015

Descrizione: Diritto della piena proprietà su un appartamento posto al piano secondo, composto da quattro vani utili, compresa la cucina, oltre a due servizi igienici, accessori al piano e due terrazze, oltre a quattro locali adibiti a cantina e posti al piano interrato., 1

Indirizzo: Via di Terranuova, 87 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 126.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 180.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 115.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 144.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/05/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 119/2021

Descrizione: In Comune di Terranuova Bracciolini, frazione Ville n. 37/F, porzione di fabbricato consistente in un appartamento per civile abitazione al piano primo, della superficie commerciale di circa mq. 59, 2

Indirizzo: Frazione Ville n.37/F Terranuova Bracciolini, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 67.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 485.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/02/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 159/2014

Descrizione: Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale isolato dagli altri e costituente una schiera di fabbricati che si sviluppano lungo viale Luigi Cadorna, fabbricato posto in zona semicentrale dell'abitato di Montevarchi. Il fabbricato è circondato nei quattro lati da resede. L'appartamento è così distribuito: un ampio soggiorno pranzo con camino nel centro, una cucina corredata da un ripostiglio accessibile dalla cucina stessa, un disimpegno che distribuisce l'accesso a sia alla cucina che al soggiorno pranzo e costituisce l'entrata dell'appartamento e dal quale si accede ad un altro disimpegno che smista i vani della zona notte dell'abitazione, zona notte costituita da n. 3 camere da letto, un bagno ed un w.c. con antibagno. L'appartamento è corredato da tre terrazze triangolari di cui una accessibile. , 1

Indirizzo: Viale Luigi Cadorna , 83 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 144.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 244.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 157.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 589.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/09/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 221/2018

Descrizione: UNITA IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE, posta al piano terzo di un fabbricato di più ampia consistenza dislocato su un unico livello e composta da Ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio. Il tutto è corredato da un terrazzo posto lungo la facciata principale., 1

Indirizzo: Via F.lli Cervi 9 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 798.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/12/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 92/2017

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su di un appartamento posto al quarto piano (ultimo piano del fabbricato), non dotato di ascensore. Dal portone d'ingresso si accede ad un'ampia zona destinata a soggiorno, sul quale si affaccia la cucina, attraverso un corridoio si distribuiscono i vari locali, una camera matrimoniale, un ripostiglio e un'altra camera doppia ed il servizio igienico. L'appartamento è dotato di due balconi. Il tutto per una superficie lorda di mq 107,00., 1

Indirizzo: Via Spartaco Lavagnini, 100 San Giovanni Valdarno, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.550,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 94.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 174.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I.

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: Detti valori per villi e villini in condizioni normali.

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.289,00

Valore massimo: 1.682,00

Note: Detti valori per abitazioni civili in fascia media in condizioni normali.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore del cespite, 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 13/A** per i beni posti nel comune di San Giovanni Valdarno e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità delle sanatorie urbanistica, gli aggiornamenti catastali, di cui il valore unitario determinato tiene conto.

Si precisa inoltre che il valore dell'impianto fotovoltaico viene stimato in base alle sue caratteristiche, alla sua vetustà e pertanto si considererà un valore di 13.000,00 €, precisando che lo stesso verrà riportato nella sezione "Decurtazioni ed adeguamenti del valore", andando ad inserire come valore "-13.000,00 €", così da poter avere nell'operazione matematica una

maggiorazione al valore di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 289,38 x 2.300,00 = **665.574,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Maggiorazione per presenza Impianto fotovoltaico. Viene inserito numero negativo per poter accrescere il valore.	13.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. **678.574,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. **678.574,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**Il quinto lotto**, si compone di due unità immobiliari, ovvero una villetta stile liberty corredata da resede ed accessori, ed un edificio in corpo separato, formante un unico corpo con il resede della villetta adibito ad autorimessa, e altri locali accessori con unito resede, di cui il signor \_\_\_\_\_ è proprietario per l'intero. Le unità sono poste in San Giovanni Valdarno via Spartaco Lavagnini ai civici 50, 52 e 54.

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in ottime condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, unite alla presente come **Allegato 13**, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

- per l'OMI detti valori per ville e villini in condizioni normali sono: minimo euro 1.400,00 min. ad euro 1.800,00 max;
- per l'OMI detti valori per le autorimesse sono: minimo euro 700,00 massimo euro 1.000,00;
- per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in fascia media in condizioni normali sono: per ville e villini da euro 1.289,00 min. ad euro 1.682,00 max;
- per il Borsino Immobiliare per le autorimesse da euro 614,00 min ad euro 973 max.

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato, con .

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:

- per l'abitazione euro 2.300,00 a mq
- per l'autorimessa euro 1.300,00a mq.
- per l'impianto fotovoltaico considerato la vetustà euro 13.000,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di San Giovanni Valdarno, 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	box singolo	157,88	0,00	205.244,00	205.244,00
B	villa singola	289,38	0,00	678.574,00	678.574,00
				<b>883.818,00 €</b>	<b>883.818,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Le unità immobiliari sono pignorate per l'intera quota di piena proprietà in ragione dell'unico proprietario.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 883.818,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 132.572,70**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**1.100,00**

Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**750.145,30**

data 19/11/2025

il tecnico incaricato  
GEOMETRA MARINA AGNELLI