



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

CUSTODE:

I.V.G. (Istituto di Vendite Giudiziarie)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALENET

TECNICO INCARICATO:

GEOM. FRANCESCO CUTRO

CF: CTRFNC70R15F656L

con studio in MONTEVARCHI (AR) VIA IV NOVEMBRE, 16

telefono: 055981131

email: CFTECNICI@GMAIL.COM

PEC: francesco.cutro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MARCIANO DELLA CHIANA VIA GIUSEPPE VERDI SNC, frazione LOC. CESÀ, della superficie commerciale di **74,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra e primo, facente parte di un fab *** DATO OSCURATO *** bricato di più ampia consistenza del tipo plurifamiliare (n° 33 appartamenti e n° 1 studio), realizzato nel 2005 e reso abitabile nel 2008, ubicato nel Comune di Marciano della Chiana (AR), Fraz. Cesa alla Via Giuseppe Verdi senza numero civico; L'Edificio che comprende l'abitazione si trova collocato in zona periferica, rispetto al centro del Comune; Si evidenzia inoltre che alla data del sopralluogo l'appartamento risultava essere stato oggetto d'incendio e pertanto non utilizzato con revoca dell'abitabilità.

Nel fabbricato sono presenti aree a comune che non sono state oggetto di pignoramento poste a servizio dei beni oggetto di perizia, in particolare:

- rampa di accesso ai garage (al piano S1) con ulteriore resede posto sulla facciata Sud-Est, identificato catastalmente al Foglio n° 21 p.la 281 subalterno 71 (Rampa e resede a comune dai sub.ni dal 1 al 36);
- spazio di manovra e accesso pedonale (al piano S1), identificato catastalmente al Foglio n° 21 p.la 281 subalterno 73 (bene comune dai sub.ni dal 19 al 36);

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 281 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. SNC MARCIANO DELLA CHIANA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

A.1 box singolo, composto da UNICO LOCALE ADIBITO A BOX.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 281 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 13, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 49,68 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. SNC MARCIANO DELLA CHIANA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

74,50 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** In riferimento allo stato di possesso del bene oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo avvenuto in data 16/10/2024 è stato constatato che l'unità immobiliare risulta libero e non abitato; Da verifiche effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, risultava un contratto di locazione stipulato in data 04/01/2017 e terminato in data 03/01/2021 .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Costo Cancellazione : €. 200,00 + €. 35,00 + bolli €. 59,00 = €. 294,00

Nel presente importo sono escluse le spese per l'onorario del professionista che provvederà alla cancellazione, salvo diverso importo che sarà determinato dall'Ufficio Finanziario competente, solo dopo il deposito delle note di cancellazione.

Pertanto quanto sopra calcolato per le spese di cancellazioni si ritiene un importo indicativo e comunque vicino a quello "veritiero" che sarà calcolato dall'ufficio competente.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/10/2007 a firma di NOTAIO ORSI RAFFAELE ai nn. 88925/50782 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 135000.

Importo capitale: 90000.

La formalità è riferita solamente a eseguita (unità negoziale 10).

Trattasi di annotazione per frazionamento dell'originario mutuo fondiario del notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 15/11/2005 registrato a Santa Maria Capua Vetere il 17/11/2005 al n°

3853; Successivo frazionamento ipotecario stipulato dal notaio Raffaele Orsi in data 02/10/2007 (rep. n° 88925 Racc. 50782).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/03/2024 ai nn. REP. N° 1561 di repertorio, trascritta il 06/03/2024 a AREZZO ai nn. gen. n° 3920 part. n° 3114 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non risulta costituito un condominio

Ulteriori avvertenze:

Si evidenzia che l'intero edificio cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, anche se attualmente non è costituito un condominio, ai sensi dell'art. 1129 del C.C. vige l'obbligo di nonima dell'amministratore di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietario in forza all'Atto notarile di compravendita del 16/10/2007, notaio Orsi Raffaele di Santa Maria Capua Vetere (CE) numero di repertorio 89154/50983, Nota di trascrizione Registro generale n.24811 Registro particolare n.15442 - Presentazione n.12 del 14/11/2007.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/10/2007), con atto stipulato il 16/10/2007 a firma di NOTAIO ORSI RAFFAELE ai nn. REP. n° 89154 racc. n° 50983 di repertorio, registrato il 02/11/2007 a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) ai nn. 7037, trascritto il 14/11/2007 a AREZZO ai nn. Reg. Generale n° 24811, particolare n° 15442

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita di terreni edificabili notaio Gennaro Fiordaliso (dal 27/07/2005 fino al 16/10/2007), con atto stipulato il 27/07/2005 a firma di notaio Gennaro Fiordaliso ai nn. REP. n° 85514 di repertorio, registrato il 01/08/2005 a Teano ai nn. 1469, trascritto il 09/08/2005 a Arezzo ai nn. 15903/10462.

Il titolo è riferito solamente a terreni edificabili sul quale è stato costruito l'intero edificio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO A COSTRUIRE N. 31 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE DEL TIPO CONDOMINIO, presentata il 18/06/2004 con il n. 5317 di protocollo, rilasciata il 04/08/2005 con il n. 31 di protocollo, agibilità del 05/02/2008 con il n. 899 di protocollo.

L'intero edificio è stato edificato in forza dei seguenti titoli amministrativi: 1- Permesso a Costruire n° 31 del 04/08/2005 rilasciato alla Soc. I.C.G. S.A.S. di Zamuner Francesco & C. ; 2- Voltura di Concessione Edilizia n° 7 del 07/11/2005 8 intestata a GRA.FO.FIN S.R.L.; 3- D.I.A. in Variante in corso d'opera depositata in data 11/03/2006 prot. n° 2269; 4- DEPOSITO STATO FINALE e contestuale fine lavori ai sensi del L.R. 64/2015 depositato in data 01/09/2007 ai prot. n° 7217 e n° 7216; 5- ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' ai sensi del L.R. 64/2015 depositata in data 05/02/2008 prot. n° 899;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano strutturale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'intero edificio ricade nel tessuto "TRO" (Tessuti residenziali pianificati unitari dell'espansione recente), regolato dall'art. 31:

Tessuti residenziali pianificati unitari Sono costituiti prevalentemente da brani di edificato realizzati a seguito di piani attuativi unitari, organizzati secondo una regola insediativa riconoscibile ed in stretto rapporto con le infrastrutture e gli standard che essi stessi hanno generato. Costituiscono brani conclusi di città, per i quali è riconoscibile il principio ordinatore ovvero il disegno complessivo. Sono individuati nell'ambito delle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico con la sigla "TR0" ed assimilate a zone "B", ai sensi e per effetto del D.M. 1444/68, e ss.mm.ii. interventi ammessi Sugli edifici ricompresi nella presente classificazione sono consentiti interventi di - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia conservativa; - ristrutturazione edilizia ricostruttiva, se finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e delle prestazioni energetiche degli edifici; - "interventi straordinari di ampliamento di edifici abitativi", di cui alla L.R.T. n. 24/2009, e ss.mm.ii. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti verso le seguenti categorie: a. produttivo (industriale-artigianale), con esclusione delle attività artigianali compatibili con la residenza; b. attività commerciali all'ingrosso e relativi depositi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di un incendio avvenuto nell'appartamento in data 21/05/2017, per il quale è stato necessario l'intervento dei Vigili del Fuoco di Arezzo (intervento n° 1957 del 21/05/2017), l'unità immobiliare è stata resa inagibile. Pertanto successivamente ai lavori di ripristino dovranno essere rilasciate regolari dichiarazioni di conformità ai seni del D.M. n° 372008 e depositata nuova attestazione di agibilità ai sensi della L.R. 65/2014 e DPR 380/2021.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

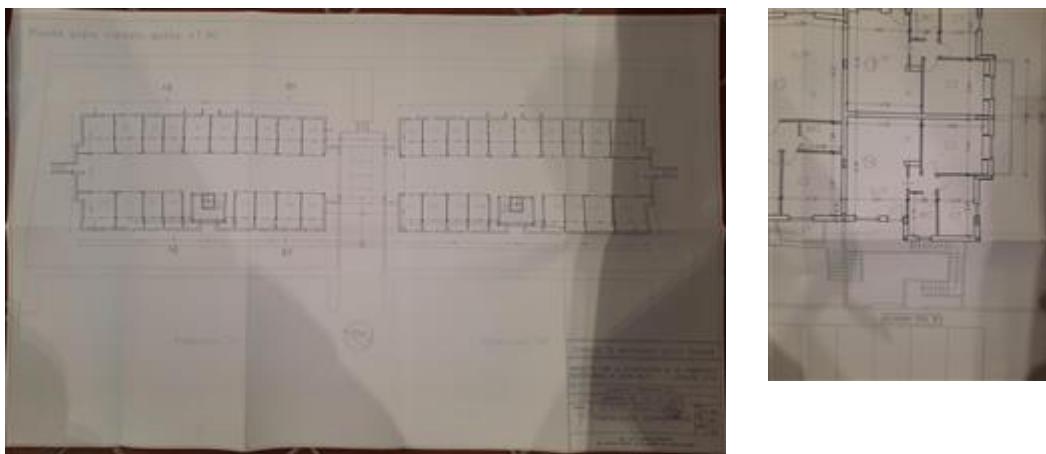
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di un incendio avvenuto nell'appartamento in data 21/05/2017, l'IMPIANTO ELETTRICO, TERMOIDRAULICO E GAS RISULTANO INUTILIZZABILI.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino/rifacimento degli impianti tecnologici

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

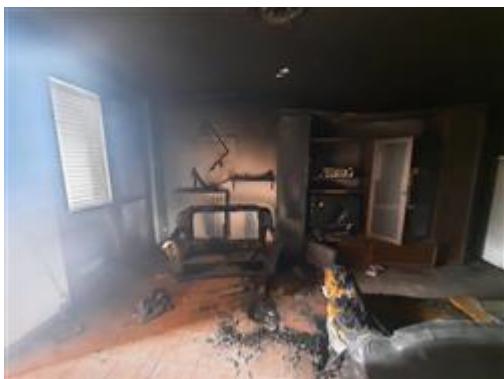
Costi di regolarizzazione:

- RIPRISTINO IMPIANTO ELETTRICO: €.5.000,00
- RIPRISTINO/VERIFICA IMPIANTO GAS-METANO ED INSTALLAZIONE DI NUOVA CALDAIA: €.6.000,00
- SANIFICAZIONE+TINTEGGIATURA INTERO APPARTAMENTO: €.4.000,00
- REDAZIONE PRATICA PER ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a IMPIANTI TECNOLOGICI.

A seguito di un incendio avvenuto nell'appartamento in data 21/05/2017, per il quale è stato necessario l'intervento dei Vigili del Fuoco di Arezzo (intervento n° 1957 del 21/05/2017), l'unità immobiliare è stata resa inagibile.



BENI IN MARCIANO DELLA CHIANA VIA GIUSEPPE VERDI SNC, FRAZIONE LOC.
CESA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARCIANO DELLA CHIANA VIA GIUSEPPE VERDI SNC, frazione LOC. CESA, della superficie commerciale di **74,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra e primo, facente parte di un fab *** DATO OSCURATO *** bricato di più ampia consistenza del tipo plurifamiliare (n° 33 appartamenti e n° 1 studio), realizzato nel 2005 e reso abitabile nel 2008, ubicato nel Comune di Marciano della Chiana (AR), Fraz. Cesa alla Via Giuseppe Verdi senza numero civico; L'Edificio che comprende l'abitazione si trova collocato in zona periferica, rispetto al centro del Comune; Si evidenzia inoltre che alla data del sopralluogo l'appartamento risultava essere stato oggetto d'incendio e pertanto non utilizzato con revoca dell'abitabilità.

Nel fabbricato sono presenti aree a comune che non sono state oggetto di pignoramento poste a servizio dei beni oggetto di perizia, in particolare:

- rampa di accesso ai garage (al piano S1) con ulteriore resede posto sulla facciata Sud-Est, identificato catastalmente al Foglio n° 21 p.la 281 subalterno 71 (Rampa e resede a comune dai sub.ni dal 1 al 36);
- spazio di manovra e accesso pedonale (al piano S1), identificato catastalmente al Foglio n° 21 p.la 281 subalterno 73 (bene comune dai sub.ni dal 19 al 36);

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 281 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. SNC MARCIANO DELLA CHIANA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Arezzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono

ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNA.

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	
farmacie	buono	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
spazi verde	buono	
supermercato	buono	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km	eccellente	
autobus	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	pessimo	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	pessimo	
qualità dei servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra e primo, facente parte di un fabbricato di più ampia consistenza del tipo plurifamiliare realizzato nel 2005 e reso abitabile nel 2008, ubicato nel Comune di Marciano della Chiana (AR), loc. Cesa, alla Via Giuseppe Verdi senza numero civico; all'appartamento si accede attraverso resede e vano scala esclusivo ed è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno con bagno, due camere e due terrazze. Risulta a corredo all'appartamento un garage pertinenziale situato al piano seminterrato accessibile da rampa e spazio di manovra condominiale. Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, l'Amministrazione comunale con nota del 22/05/2017 è stato reso inagibile l'appartamento a seguito dell'incendio interno avvenuto in data 21/05/2017.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in struttura in C.A. e tamponamento in laterizio alveolato con coibentazione in blocchi in laterizio tipo Poroton , il rivestimento è realizzato in intonaci esterni con sovrastante tinteggiatura	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte ad ante realizzati in legno tamburato	pessimo	
<i>infissi esterni:</i> persiane ad ante realizzati in legno verniciato	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	scarso	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ceramica	al di sotto della media	

portone di ingresso: porta antisfondamento. la porta d'ingresso , alla data del sopralluogo, risultava forzata a seguito dell'intervento dei vigili del fuoco

pessimo ★★★★★★★★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di monofase conformità: non valida. l'impianto elettrico necessita di ristrutturazione completa a seguito d'incendio.

pessimo ★★★★★★★★ ★

gas: gas metano con alimentazione a generatore rimosso conformità: non valida. l'impianto gas necessita di ristrutturazione completa a seguito d'incendio.

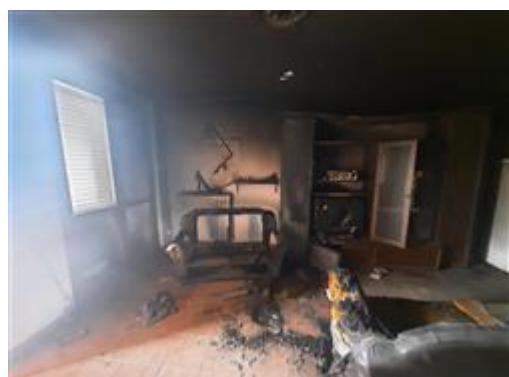
pessimo ★★★★★★★★ ★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni in multistrato sottotraccia conformità: DA VERIFICARE. l'impianto IDRICO necessita di verifica a seguito d'incendio.

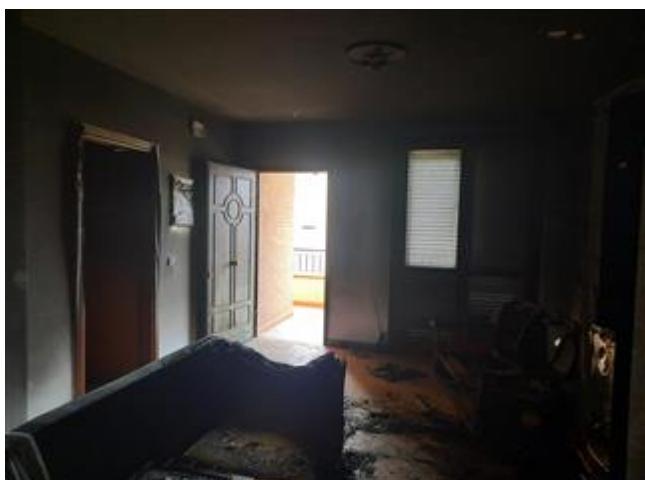
sciarso ★★★★★★★★ ★★



soggiorno-pranzo



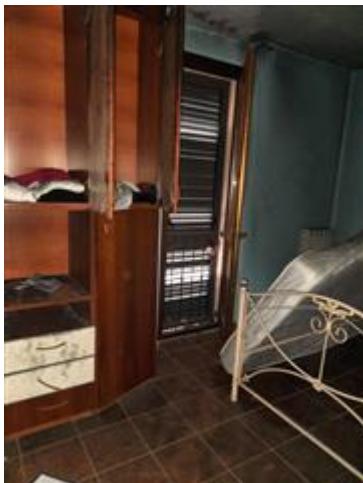
soggiorno-pranzo



soggiorno-pranzo



bagno



camera singola



vano scala esclusiva con resede

CLASSE ENERGETICA:

[150.46 KWh/m²/anno]

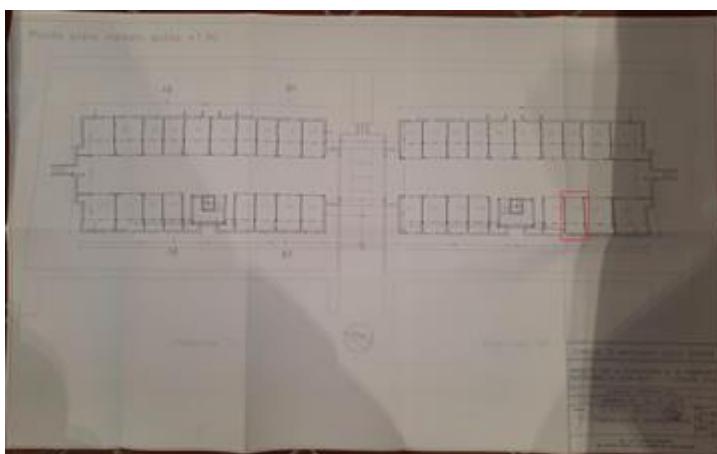
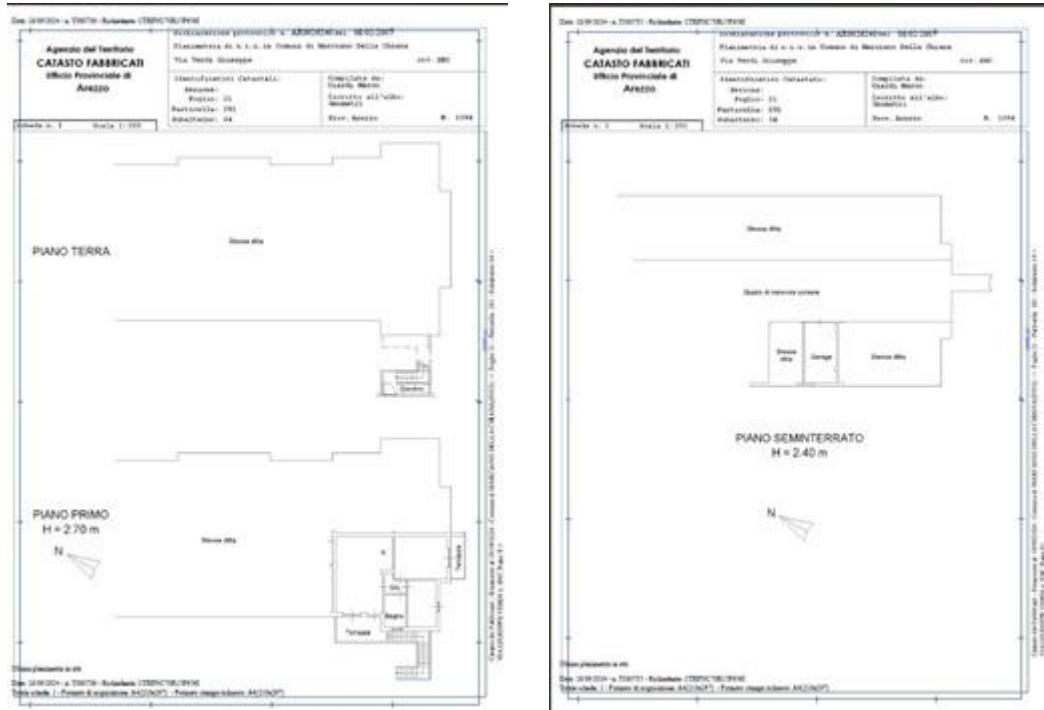
Certificazione APE N. 0000922334 registrata in data 26/07/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento al primo piano superficie dei vani principali e vani accessori a servizio diretto	69,00	x 100 %	= 69,00
balconi e terrazze ad uso esclusivo	15,00	x 30 %	= 4,50
resede e scale ad uso esclusivo	10,00	x 10 %	= 1,00
Totale:	94,00		74,50



ACCESSORI:

box singolo, composto da UNICO LOCALE ADIBITO A BOX.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 281 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 13, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 49,68 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. SNC MARCIANO DELLA CHIANA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza	indice	commerciale
UNICO LOCALE ADIBITO A BOX	13,00	x 50 %	= 6,50
Totale:	13,00		6,50



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: 07/05/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 276/2019

Descrizione: Appartamento di mq 57,30, a piano terra rialzato, al quale si accede da una scala a comune dotata di ascensore, composto da: un ampio vano destinato a soggiorno/pranzo/cucina, dal quale si accede ad un terrazzo coperto, un disimpegno, una camera che ha accesso sul terrazzo, un ripostiglio e un bagno. Dal terrazzo si accede ad un piccolo giardino di pertinenza esclusiva di circa mq 50 completamente recintato, posto nel retro del fabbricato. Il lotto comprende anche garage di mq. 15,40., 1

Indirizzo: Via Giuseppe Verdi Marciano Della Chiana, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 56.550,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.240,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 24.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 29/2016

Descrizione: Piena proprietà di appartamento e garage, l'abitazione è disposta su di un unico livello ed è composta da un soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale ed una singola, un

bagno ed un ripostiglio. Sul fronte principale è presente una loggia e sul retro una terrazza a sbalzo., 1

Indirizzo: Frazione Badicorte - Via Culle, 21/G Marciano Della Chiana, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 85.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 55.768,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 105.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 29/2016

Descrizione: Piena proprietà di appartamento e garage; l'abitazione è disposta su di un unico livello ed è composta da un soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale ed una singola, un bagno ed un ripostiglio. Sul fronte principale è presente una loggia e sul retro una terrazza a sbalzo., 2

Indirizzo: Frazione Badicorte - Via Culle, 21/F Marciano Della Chiana, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.768,50 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 85.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 55.768,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 105.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/09/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 37/2019

Descrizione: Piena proprietà su unità con destinazione direzionale posta al primo piano e raggiungibile da scala esterna. Consistenza 4 vani., 4

Indirizzo: Via Loc. Cesa, della Fratellanza n. 3 Marciano Della Chiana, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 249.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/10/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 29/2016

Descrizione: Piena proprietà di appartamento e garage, l'abitazione è disposta su di un unico livello

ed è composta da un soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale ed una singola, un bagno ed un ripostiglio. Sul fronte principale è presente una loggia e sul retro una terrazza a sbalzo., 1
Indirizzo: Frazione Badicorte - Via Culle, 21/G Marciano Della Chiana, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 85.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 55.768,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 70.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/05/2025

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE

Descrizione: APPARTAMENTO CON GARAGE SITUATO NELLO STESSO EDIFICIO

Indirizzo: VIA GIUSEPPE VERDI

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.309,52 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, il sottoscritto C.T.U., dopo aver svolto le opportune indagini di mercato, ha ritenuto corretto utilizzare, il metodo di stima sintetico-comparativa, che consiste nel raffronto fra il bene da stimare ed un campionario di altri immobili con destinazioni compatibili e tipologicamente similari.

Per fare questo è stata intrapresa un analisi del mercato delle offerte (annunci di vendita immobiliare) parametrando anche alle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (la cui funzione è stata soltanto indicativa).

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, è risultato il metro quadro di superficie lorda commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,50	x	1.450,00	=	108.025,00
Valore superficie accessori:	6,50	x	1.450,00	=	9.425,00
					117.450,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.450,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento e garage in questione, il

sottoscritto C.T.U., dopo aver svolto le opportune indagini di mercato, ha ritenuto corretto utilizzare, il metodo di stima sintetico-comparativa, che consiste nel raffronto fra il bene da stimare ed un campionario di altri immobili con destinazioni compatibili e tipologicamente similari.

Per fare questo è stata intrapresa un'analisi del mercato delle offerte (annunci di vendita immobiliare) parametrando anche alle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (la cui funzione è stata soltanto indicativa).

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, è risultato il metro quadro di superficie linda commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, agenzie: MARCIANO DELLA CHIANA E PROVINCIA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,50	6,50	117.450,00	117.450,00
				117.450,00 €	117.450,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di appartamento con garage pertinenziale e pertanto non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.650,00**

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: **€. 15.247,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 73,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 86.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 28/08/2025

il tecnico incaricato
GEOM. FRANCESCO CUTRO