



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 144/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

TURTURRO ANDREA

CUSTODE:

IGES SRL CURZIO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MICHELA MAURRI**

CF:MRRMHL68B53G843Y

con studio in BUCINE (AR) piazza della Pieve, 6

telefono: 3393459875

email: m.maurri@studiomaurri.it

PEC: michela.maurri@pec.studiomaurri.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2024

# LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a CORTONA LOC. BURCINELLA - FRATTA, della superficie commerciale di **41.610,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Due terreni estesi per la superficie complessiva di poco più di quattro ettari, a formare corpo unico adagiato tra il letto della Reglia dei Mulini ed il sedime della risalente strada vicinale il Rio Vecchio, a distanza di tre chilometri circa dalla frazione Fratta e di poco più di sei chilometri dalla casa comunale di Cortona. L'accesso ai terreni è dalla strada vicinale Rio Vecchio la quale viene imboccata dall'agriturismo Sant'Agata.

Identificazione catastale:

- foglio 211 particella 32 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 23320, reddito agrario 54,20 €, reddito dominicale 129,83 €, indirizzo catastale: CORTONA
- foglio 211 particella 166 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 18290, reddito agrario 42,51 €, reddito dominicale 101,83 €, indirizzo catastale: CORTONA

Il terreno presenta una forma Trapezoidale, un'orografia pianura, una tessitura prevalente Seminativi di pianura a mosaico, i seguenti sistemi irrigui: canali, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: cereali,

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>41.610,00 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>€. 94.454,70</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 94.400,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>30/06/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
SI TRATTA DI TERRENI SEMINATIVI COLTIVATI DAL DEBITORE.

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

L'Agenzia delle Entrate in data 20-03-2025 ha depositato presso il Tribunale di Arezzo la richiesta ai sensi e per gli effetti degli artt.499 e SS. del c.p.c., che il credito, a loro risultante, venga ammesso a concorrere secondo legge alla distribuzione delle somme ricavate dall'esecuzione immobiliare di cui trattasi, ad oggi non risulta iscritta l'ipoteca.

##### **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 02/09/2024 a Arezzo ai nn. 11593, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo in data 12.02.2023.

Importo ipoteca: 35.000,00.

Importo capitale: 20.503,02

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/09/2024 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo

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:	<b>€. 0,00</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>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI DONAZIONE E CONTESTUALE PERMUTA (dal 15/05/1987), con atto stipulato il 15/05/1987 a firma di DOTT.

EMILIA PULIATTI ai nn. 37327 di repertorio, registrato il 02/06/1987 a AREZZO ai nn. 33 VOL. 1 MOD. T, trascritto il 10/06/1987 a AREZZO ai nn. 5238-5239-5240

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI CORTONA e s.m.i. pubblicato su bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 46 del 16 Novembre 2011, l'immobile ricade in zona ZONA E3 - La Pianura "Territorio Extraurbano - Zone Omogenee E". Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART.40- SOTTOZONE «E3» –LA PIANURA Costituiscono gli ambiti di pianura di maggior dimensione del territorio comunale. Generalmente oggetto di bonifica e con, al loro interno, ambiti soggetti a rischio idraulico. In tali zone sono ricompresi anche gli ambiti dei tessuti insediativi agricoli posti nelle adiacenze dei centri edificati. Nuove costruzioni rurali oppure qualsiasi altro intervento di ricollocazione volumetrica dovranno essere eseguiti in condizione di “alto morfologico” ed in zone franche da fenomeni di esondazione. In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio extraurbano, sono ammessi i seguenti interventi:

**a) nuovi edifici rurali (annessi e edifici ad uso abitativo) realizzati tramite PAPMAA e annessi e manufatti di cui ai precedenti Artt. 37 e 37bis.**

a1)- Edifici ad uso abitativo tramite programma aziendale (PAPMAA); La progettazione degli edifici dovrà tenere conto dei comportamenti consolidati nell'area quali: i rapporti tra il percorso e il lotto di pertinenza dell'edificio, il rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari, i rapporti con gli eventuali annessi. La dimensione massima dell'unità abitativa non potrà eccedere mq. 150 di Su.

a2)- Annessi agricoli tramite programma aziendale (PAPMAA) Sono ammessi interventi per la nuova edificazione di annessi a servizio della produzione agricola ai fini anche della conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli. Essi dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali o nelle immediate vicinanze. Potranno, in ogni caso, essere realizzati in zone diverse quando sia dimostrata la necessità di localizzazioni più rapportate al contesto agricolo produttivo.

Gli annessi potranno essere realizzati in aderenza con l'edificio principale a condizione che il rapporto dimensionale e formale con la residenza sia uniforme ai medesimi rapporti consolidati nell'area. La progettazione degli annessi dovrà tenere conto dei rapporti tra il percorso di adduzione e il lotto di pertinenza all'edificio; del rapporto tra la dislocazione dell'edificio e il lotto e rispettare le prescrizioni di seguito riportate: - Per le murature in pietrame è prevista la stuccatura al liscio; - gli edifici dovranno essere isorientati. Gli impianti fotovoltaici o solari sulla copertura dovranno essere disposti in maniera complanare alla stessa avendo cura di ridurre al minimo l'impatto visivo conseguente.

a3)- Annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari di cui al precedente Art. 37bis; - gli interventi superiori a 300 mq di SE sono subordinati alla redazione di piano attuativo convenzionato;

a4)- Annessi agricoli per l'attività agricola amatoriale, di cui al precedente Art. 37; Essi dovranno

essere realizzati nelle aree cortilive degli edifici. In caso di documentata impossibilità dovranno essere realizzati in prossimità dei percorsi e dei confini e comunque in modo da danneggiare, nella misura minima possibile, la capacità produttiva del fondo.

a bis) Manufatti aziendali e serre di cui all' Art. 70 co.3 lett. a) e b) della L.R. 65/14 e Art. 2 e Art. 3 del D.P.G.R. 63/R/2016 - Sono ammesse le serre, da realizzare ai sensi degli Artt. 2 e 3 del DPGR 63/R/2016 dimensionate secondo le necessità aziendali, da comprovare con idonea relazione tecnica a firma di tecnico specializzato dottore Agronomo. Detti progetti dovranno comunque conseguire il parere favorevole delle commissioni: Edilizia, Urbanistica e del Paesaggio. - Sono ammessi in manufatti di cui agli Artt. 2 e 3 del DPGR 63/R/2016. - I manufatti di cui all' Art. 3 lett. g) del DPGR 63/R/2016 non potranno avere superficie superiore a 150mq. Tutti i manufatti e le serre di cui al presente punto abis) dovranno essere dimensionati secondo le necessità aziendali, da comprovare con idonea relazione tecnica a firma di tecnico specializzato dottore Agronomo. Per detti manufatti e serre potranno essere predisposti progetti, anche in deroga con le norme dell' Art. 36 e con le norme di cui al presente articolo, ma comunque nel rispetto di quanto previsto alla L.R. 65/14 e al DPGR 63/R/2016. **b)- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

b1) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alle vigenti disposizioni regionali in materia con le procedure ivi previste. In assenza di contraria disposizione legislativa, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele e infedele e sostituzione edilizia e sostituzione edilizia, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi stabilite per gli edifici con destinazione d'uso non agricola, nei limiti e modalità di seguito elencate:

b1A) - gli interventi di addizioni volumetriche o interventi pertinenziali: Gli interventi di addizioni volumetriche o interventi pertinenziali sono ammessi alle condizioni di cui all' art. 71 co.1bis della L.R. 65/14.

b1C) - mutamenti di destinazione d'uso Negli edifici rurali a destinazione d'uso agricola è ammesso, ai sensi dell' Art. 71 co.3 della L.R. 65/14, l'incremento di una unità immobiliare per ogni abitazione rurale preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SE minima di 65mq, ferma restando la destinazione d'uso agricola. I mutamenti della destinazione d'uso agricola sono ammessi alle condizioni di cui agli art. 81, 82 e 83 della L.R. 65/14.

b2) Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele e infedele e sostituzione edilizia, sostituzione edilizia, nei limiti e modalità di seguito elencate:

b2A) - gli interventi di addizione volumetrica o interventi pertinenziali: - non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 50 mq di Su. e mq 50 di SA per ogni unità immobiliare esistente; - il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,50 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona. Nel caso di edifici a destinazione produttiva non agricola, gli interventi pertinenziali, comunque nel limite del 20% del volume esistente, sono consentiti esclusivamente per le attività che risultino compatibili con la zona agricola.

b2B) - gli interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva infedele: - dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue; - potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SE minima di 65mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare. - da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità

edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso. Le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi e comunque entro un ambito compreso nei 50mt rispetto alla originale ubicazione, -non potranno comunque eccedere i mq.150 di SE;

b2C) -mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari. I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SE minima di 65mq.;

#### **e)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

Obbligo del mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante. I progetti dovranno evidenziare la presenza di eventuali opere idrauliche della bonifica poste in prossimità dell'ambito di intervento e verificare che il sistema di raccolta delle "acque alte" sia compatibile con l'intervento proposto. Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in alto morfologico. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: - H max. mt.7,50; - distanza dai confini 5 mt.; - distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai confini sino. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate; - piani = n. 2; - divieto di locali interrati o parzialmente interrati nelle zone a pericolosità idraulica elevata o molto elevata. -divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie che alterino la preesistente morfologia del terreno; - è ammessa la realizzazione di logge e/o portici esclusivamente su un lato dell'edificio; - divieto di realizzare balconi e terrazze a "tasca" sulla copertura; -divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Sui terreni oggetto della presente relazione non insistono immobili.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN CORTONA LOC. BURCINELLA - FRATTA

### **TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CORTONA LOC. BURCINELLA - FRATTA, della superficie commerciale di **41.610,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Due terreni estesi per la superficie complessiva di poco più di quattro ettari, a formare corpo unico adagiato tra il letto della Reglia dei Mulini ed il sedime della risalente strada vicinale il Rio Vecchio,

a distanza di tre chilometri circa dalla frazione Fratta e di poco più di sei chilometri dalla casa comunale di Cortona. L'accesso ai terreni è dalla strada vicinale Rio Vecchio la quale viene imboccata dall'agriturismo Sant'Agata.

Identificazione catastale:

- foglio 211 particella 32 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 23320, reddito agrario 54,20 €, reddito dominicale 129,83 €, indirizzo catastale: CORTONA
- foglio 211 particella 166 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 18290, reddito agrario 42,51 €, reddito dominicale 101,83 €, indirizzo catastale: CORTONA

Il terreno presenta una forma Trapezoidale, un'orografia pianura, una tessitura prevalente Seminativi di pianura a mosaico, i seguenti sistemi irrigui: canali, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: cereali,



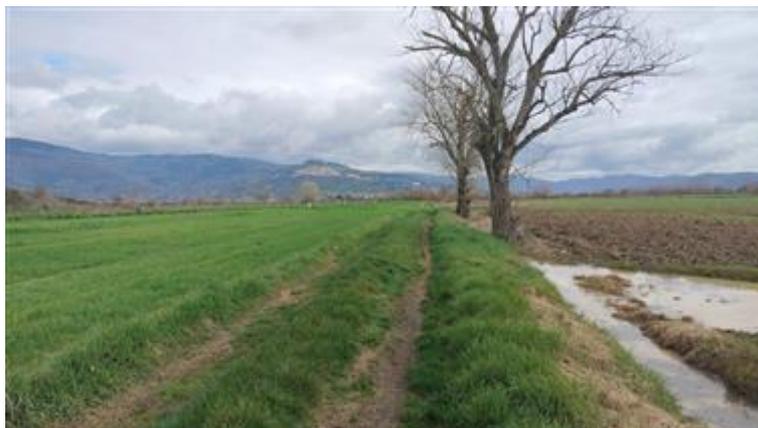
*Cartografia con inquadramento.*



*In rosso sono evidenziati i beni oggetto della presente, in giallo la strada vicinale Rio Vecchio di accesso ai terreni.*



*Strada accesso ai terreni, vicinale di Rio Vecchio.*



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CORTONA). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio, classificato a seminativo arborato, è apparso versare in condizioni di conservazione discrete ed è occupato dal debitore esecutato, che ne cura la coltivazione personalmente. I due appezzamenti di terreno, pianeggianti attualmente sono coltivati a seminativo e presentano solo alcune alberature sul confine.



## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
due appezzamenti di terreno seminativo	41.610,00	x	100 %	=	41.610,00
<b>Totale:</b>	<b>41.610,00</b>				<b>41.610,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 27/04/2022

Fonte di informazione: Ufficio provinciale di AREZZO Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: SEMINATIVO NUDO INTENSIVO

Superfici principali e secondarie: 41610

Superfici accessorie:

Prezzo: 104.025,00 pari a 2,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/07/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 12/2015

Descrizione: Appezamento di terreno pianeggiante, della superficie catastale di metri quadrati 275, ricadente in zona verde pubblicoattrezzato, sul quale insistono piante di alto fusto, quali abeti e pini marittimi, costituente di fatto parte del giardino degli anzidetti fabbricati., SEZ. 3

Indirizzo: Frazione Camucia Cortona, AR

Superfici principali e secondarie: 275

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.175,00 pari a 18,82 Euro/mq

Valore Ctu: 14.500,00 pari a: 52,73 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 5.175,00 pari a: 18,82 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 4

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 13/05/2025  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 153/2021  
Descrizione: Appezamento di terreno con destinazione prevalentemente agricola., 9  
Indirizzo: Localita' Sodo, nei pressi del cimitero comunale, Cortona, Arezzo Cortona, AR  
Superfici principali e secondarie: 4730  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 8.250,00 pari a 1,74 Euro/mq  
Valore Ctu: 11.000,00 pari a: 2,33 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 11.000,00 pari a: 2,33 Euro/mq  
Distanza: 0.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 25/02/2020  
Fonte di informazione: Concordato Preventivo, 18/2011  
Descrizione: Piena proprietà per l'intero su appezzamenti di terreno della superficie complessiva di circa mq. 26.130, 1  
Indirizzo: Localita' San Lorenzo Frazione Macchia la Madonna Cortona, AR  
Superfici principali e secondarie: 3990  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 57.600,00 pari a 14,44 Euro/mq  
Valore Ctu: 7.750,00 pari a: 1,94 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 76.800,00 pari a: 19,25 Euro/mq  
Distanza: 0.00 m  
Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 20/10/2020  
Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 91/2017  
Descrizione: Diritto di piena proprietà su Area urbana edificabile di mq.1.350, posta a confine con una recente zona residenziale., 3  
Indirizzo: Localita' Bivio Riccio di Terontola Cortona, AR  
Superfici principali e secondarie: 1350  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 16.000,00 pari a 11,85 Euro/mq  
Valore Ctu: 45.000,00 pari a: 33,33 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 20.000,00 pari a: 14,81 Euro/mq  
Distanza: 207.00 m  
Numero Tentativi: 5

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41.610,00 x 2,27 = **94.454,70**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.454,70**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.454,70**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di CORTONA, agenzie: CORTONA, osservatori del mercato immobiliare PROVINCIA AREZZO

## 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	terreno agricolo	41.610,00	0,00	94.454,70	94.454,70
				<b>94.454,70 €</b>	<b>94.454,70 €</b>

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: **€. 94.454,70**

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

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 54,70  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 94.400,00

data 30/06/2025

il tecnico incaricato  
MICHELA MAURRI