



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:
LIFE MORTGAGE SRL N.Q.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT.SSA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie - Tribunale di Arezzo



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2024



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Pecorai

CF:PCRGPP55A25F594D

con studio in MONTERCHI (AR) VIA PROTOLI

telefono: 057570480

email: ARCHITETTOPECORAI@GMAIL.COM



tecnico incaricato: Giuseppe Pecorai

Pagina 1 di 17





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AREZZO Alessandro del Vita 29, quartiere La Marchionna, della superficie commerciale di **153,17** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare fa parte di condominio con destinazione prevalentemente residenziale con annesse attività commerciali ubicato nella zona denominata "La Marchionna" e più precisamente in Via Alessandro del Vita, 29. L'edificio è stato realizzato nel 1999, autorizzato con Concessione Edilizia n. 527/1999 e Successiva Variante n. 357/2001. Dal punto di vista architettonico il fabbricato presenta una particolare forma in pianta a "semicerchio" ed è costituito da vari corpi con forme ed altezze diverse. Relativamente alle caratteristiche strutturali, l'organismo portante è realizzato con telaio di pilastri e travi in cemento armato. La struttura portante orizzontale e di copertura è realizzata con solai in laterocemento tipo bausta. Le tamponature sono state realizzate con elementi in laterizio e isolante, intonacate e tinteggiate. La copertura è realizzata in parte con falde inclinate a "capanna", in parte con falde inclinate a padiglione; il manto di copertura è costituito da elementi in laterizio del tipo coppo tegola, le gronde sono realizzate in cemento armato. I canali di gronda e i discendenti pluviali sono in lamierino di rame. Le facciate esterne del fabbricato sono finite ad intonaco, tinteggiate, così come le pareti interne. Gli infissi interni (*porte*) sono in legno, come pure le finestre, dotate di tapparelle in pvc. Gli infissi sulle parti comuni sono realizzati in metallo. I rivestimenti di atrio e scale (parti comuni) sono realizzati con elementi in travertino o similare. I pavimenti dell'unità immobiliare sono realizzati in parte in parquet ed in parte con mattonelle di gres porcellanato e similare; le terrazze sono rivestite con elementi in cotto o similare.

Il fabbricato è dotato di tutti i servizi (*luce, acqua, telefono, riscaldamento*)

L'unità immobiliare nel suo complesso è da considerarsi in normale stato di conservazione; al piano sottotetto sono presenti punti di infiltrazione ed umidità che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria così come le terrazze al piano sottotetto.

Per la realizzazione degli interventi di manutenzione e ripristino si stimano costi pari ad €. 18'000,00. Le lavorazioni da realizzare sono così dettagliate:

- rimozione di porzioni di manto di copertura, posa di impermeabilizzazione con carta catramata, ricollocazione del manto di copertura in laterizio;
- rimozione di pavimentazione delle terrazze, realizzazione di impermeabilizzazione tipo mapelastix, posa di nuove piastrelle;
- rifacimento delle porzioni di intonaco ammalorate e tinteggiatura dei locali "sottotetto"

L'unità immobiliare si sviluppa ai piani secondo e sottotetto:

- al **piano secondo** sono presenti ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto, ripostiglio, bagno oltre logge su entrambi gli affacci. I locali hanno un'altezza utile di circa ml. 2,70.
- al **piano sottotetto**, sono presenti locali non abitabili destinati a soffitta, oltre a due w.c., lavanderia e due terrazze. Trattandosi di locali sottotetto, ed avendo una copertura realizzata con più falde, troviamo altezze diverse da un minimo di ml. 1,57 circa ad un massimo di ml. 2,85 circa. I locali sono utilizzati come camere da letto, ma urbanisticamente e catastalmente sono soffitte. E' possibile valutare la loro conversione, anche parziale, in locali abitabili con il





recupero del sottotetto a fini abitativi di cui alla L.R. n. 5/2010.

La superficie lorda destinata ad uso residenziale al piano secondo è di mq. 93,50circa.

La superficie lorda destinata a soffitta al piano sottotetto è di mq. 93,50 circa.

La superficie lorda delle logge poste a piano secondo è di mq. 32,00 circa.

La superficie lorda delle terrazze poste a piano sottotetto è di mq. 32,00 circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° e Sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 1062 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO DEL VITA n. 29 AREZZO, piano: 2-3

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 1062 sub. 52 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 30, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO DEL VITA AREZZO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,17 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.350,22
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.918,90
Data della valutazione:	12/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono occupate dai figli dell'originario debitore (Sig. Alessandro Vestri) e dalla madre, la quale detiene il diritto di abitazione per la quota di 1/2 come da Successione Testamentaria del De Cuius Sig.ra Maria Fracassi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Arezzo Reg. Part. n. 10203 e Reg Gen. n.13277 del 26 luglio 2023 - Atto esecutivo o cautelare - **Verbale di pignoramento immobili**, Atto giudiziario n. 1672 del 20 giugno 2023 - Pubblico ufficiale: Tribunale di Arezzo C.F. 80013980513 - Quote di proprietà: DEUTSCHE

BANK AKTIENGESELLSCHAFT MILAN BRANCH (favore) sede Germania C.F. 04462520158 1/1 di proprietà, VESTRI FILIPPO (contro) nato ad Arezzo il 6 ottobre 2001, codice fiscale VSTFPP01R06A390D per 1/2 di proprietà, VESTRI FEDERICA (contro) nata ad Arezzo l'8 agosto 1998, codice fiscale VSTFRC98M48A390O, per 1/2 di proprietà;

- **Arezzo Reg. Part. n. 3921 e Reg. Gen. n. 20736 del 30 novembre 2009** - Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di prestito vitalizio ipotecario atto pubblico notarile numero 86/69 del 23 novembre 2009 notaio CHIARA NOBILI di Fiesole C.F. NBLCHR75M61F839Z - importo totale 880.000,00 Euro, importo capitale 125.652,00 Euro, tasso annuale del 7,85%- Quote di proprietà: DEUTSCHE BANK S.P.A. (favore) sede di Milano C.F. 01340740156, 1/1 di proprietà, FRACASSI MARIA (contro) nata ad Arezzo il 14 maggio 1930, codice fiscale FRCMRA30E54A390Y, 1/1 di proprietà.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 04/10/2017 a firma di Notaio Pantani ai nn. 143732/26913 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione Testamentaria Pubblicata dal Notaio Fabrizio Pantani di Arezzo

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 23/11/2009 a firma di Notaio Chiara Nobili ai nn. 86/69 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Prestito Vitalizio Ipotecario - Atto Notarile CHIARA NOBILI di Fiesole.

Importo ipoteca: €. 880'000,00.

Importo capitale: €. 125'652,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/06/2023 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 1672 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili

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:	€. 2.280,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.678,79



Millesimi condominiali:

51.11

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti di uso nelle parti comuni identificate ai sub. 3 (rampa a comune), sub. 4 (corsia garage comune e rampa) e sub. 6 (scala e vano a scensore a comune).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di Successione Testamentaria Registrata in Arezzo il 02/09/2019 al Numero 249240 Vol. 8888 (dal 14/07/2017), registrato il 04/10/2017 a Arezzo ai nn. 249240

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di Successione Testamentaria Registrata in Arezzo il 02/09/2019 al Numero 249240 Vol. 8888 (dal 14/07/2017), registrato il 04/10/2017 a Arezzo ai nn. 249240

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/12/2001 fino al 14/07/2017), con atto stipulato il 20/12/2001 a firma di NOTAIO PIERALBERTO SUZZI ai nn. REP. 83618 di repertorio, registrato il 08/01/2002 a AREZZO ai nn. 128, trascritto il 27/12/2001 a AREZZO ai nn. R.G. 21151 e R.P. 14603

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 527/99 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICIO COMMERCIALE E RESIDENZIALE "LOTTO 8" - LOTTIZZAZIONE LA MARCHIONNA, presentata il 09/08/1995 con il n. Prot. 013012 di protocollo, rilasciata il 24/06/1999 con il n. 527 di protocollo, agibilità del 21/07/2001 con il n. 059311 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO vigente, in forza di delibera Approvato con DCC n. 134/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 31

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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 AREZZO ALESSANDRO DEL VITA 29, QUARTIERE LA MARCHIONNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AREZZO Alessandro del Vita 29, quartiere La Marchionna, della superficie commerciale di **153,17** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare fa parte di condominio con destinazione prevalentemente residenziale con annesse attività commerciali ubicato nella zona denominata "La Marchionna" e più precisamente in Via Alessandro del Vita, 29. L'edificio è stato realizzato nel 1999, autorizzato con Concessione Edilizia n. 527/1999 e Successiva Variante n. 357/2001. Dal punto di vista architettonico il fabbricato presenta una particolare forma in pianta a "semicerchio" ed è costituito da vari corpi con forme ed altezze diverse. Relativamente alle caratteristiche strutturali, l'organismo portante è realizzato con telaio di pilastri e travi in cemento armato. La struttura portante orizzontale e di copertura è realizzata con solai in laterocemento tipo bausta. Le tamponature sono state realizzate con elementi in laterizio e isolante, intonacate e tinteggiate. La copertura è realizzata in parte con falde inclinate a "capanna", in parte con falde inclinate a padiglione; il manto di copertura è costituito da elementi in laterizio del tipo coppo tegola, le gronde sono realizzate in cemento armato. I canali di gronda e i discendenti pluviali sono in lamierino di rame. Le facciate esterne del fabbricato sono finite ad intonaco, tinteggiate, così come le pareti interne. Gli infissi interni (*porte*) sono in legno, come pure le finestre, dotate di tapparelle in pvc. Gli infissi sulle parti comuni sono realizzati in metallo. I rivestimenti di atrio e scale (parti comuni) sono realizzati con elementi in travertino o similare. I pavimenti dell'unità immobiliare sono realizzati in parte in parquet ed in parte con mattonelle di gres porcellanato e similare; le terrazze sono rivestite con elementi in cotto o similare.

Il fabbricato è dotato di tutti i servizi (*luce, acqua, telefono, riscaldamento*)

L'unità immobiliare nel suo complesso è da considerarsi in normale stato di conservazione; al piano sottotetto sono presenti punti di infiltrazione ed umidità che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria così come le terrazze al piano sottotetto.

Per la realizzazione degli interventi di manutenzione e ripristino si stimano costi pari ad €. 18'000,00. Le lavorazioni da realizzare sono così dettagliate:

- rimozione di porzioni di manto di copertura, posa di impermeabilizzazione con carta catramata, ricollocazione del manto di copertura in laterizio;
- rimozione di pavimentazione delle terrazze, realizzazione di impermeabilizzazione tipo mapelastick, posa di nuove piastrelle;
- rifacimento delle porzioni di intonaco ammalorate e tinteggiatura dei locali "sottotetto"

L'unità immobiliare si sviluppa ai piani secondo e sottotetto:

- al **piano secondo** sono presenti ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto, ripostiglio,





bagno oltre logge su entrambi gli affacci. I locali hanno un'altezza utile di circa ml. 2,70.

- al **piano sottotetto**, sono presenti locali non abitabili destinati a soffitta, oltre a due w.c., lavanderia e due terrazze. Trattandosi di locali sottotetto, ed avendo una copertura realizzata con più falde, troviamo altezze diverse da un minimo di ml. 1,57 circa ad un massimo di ml. 2,85 circa. I locali sono utilizzati come camere da letto, ma urbanisticamente e catastalmente sono soffitte. E' possibile valutare la loro conversione, anche parziale, in locali abitabili con il recupero del sottotetto a fini abitativi di cui alla L.R. n. 5/2010.

La superficie lorda destinata ad uso residenziale al piano secondo è di mq. 93,50 circa.

La superficie lorda destinata a soffitta al piano sottotetto è di mq. 93,50 circa.

La superficie lorda delle logge poste a piano secondo è di mq. 32,00 circa.

La superficie lorda delle terrazze poste a piano sottotetto è di mq. 32,00 circa.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° e Sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 1062 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO DEL VITA n. 29 AREZZO, piano: 2-3

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA

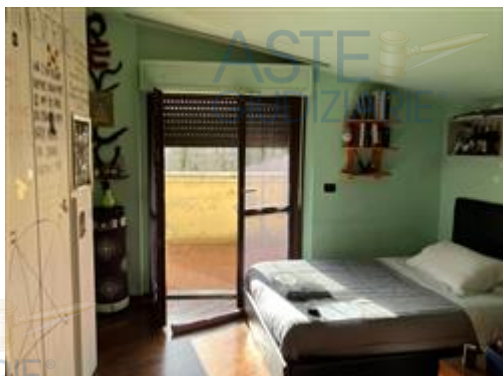
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



SERVIZI

tecnico incaricato: Giuseppe Pecorai

Pagina 8 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





stadio

scuola elementare
scuola media inferiore
COLLEGAMENTI

autostrada distante 14 km
ferrovia distante 3.5 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Tapparelle realizzati in PVC**infissi interni:** Finestre a battente e lucernari realizzati in In legno**manto di copertura:** realizzato in laterizio con coibentazione in si**pavimentazione interna:** realizzata in gres e parquet**scales:** centrale con rivestimento in travertino

Degli Impianti:

ascensore: idraulico

CLASSE ENERGETICA:



[143,749 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 713661 registrata in data 09/02/2024

CONSISTENZA:

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

tecnico incaricato: Giuseppe Pecorai

Pagina 9 di 17

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento Piano Secondo	93,50	x	100 %	=	93,50
Soffitta Piano Sottotetto	93,50	x	45 %	=	42,08
Logge Piano Secondo	32,00	x	30 %	=	9,60
Terrazze Piano Sottotetto	32,00	x	25 %	=	8,00
Totale:	251,00				153,17

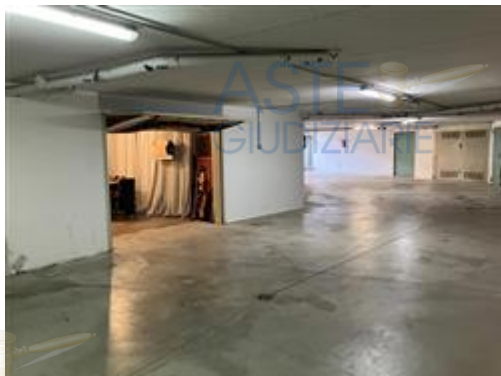


ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 1062 sub. 52 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 30, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO DEL VITA AREZZO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	30,00	x	50 %	=	15,00
Totale:	30,00				15,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Giuseppe Pecorai

Pagina 11 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/02/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 184/2011

Descrizione: Diritto della piena proprietà su unità immobiliare uso residenziale con due garages. Il compendio immobiliare è costituito da: unità immobiliare ad uso residenziale posta ai piano secondo e sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza;- due garages al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Mons. Angiolino Tafi n. 17 Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 195.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 195.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 601.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/12/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 215/2017

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliare facente parte di un complesso di abitazioni a schiera. L'unità immobiliare è corredato da due porzioni di giardino in proprietà esclusiva di cui una posta sul fronte e una sul retro; è disposta su quattro livelli di cui uno interrato e gli altri fuori terra; tutti i livelli sono collegati da una scala interna che si sovrappone a vari piani. Al piano interrato si trova il garage ed una cantina trasformata in taverna. Sono altresì presenti un ripostiglio posto ai piedi della rampa carrabile e la centrale termica. Il piano terra è formato da ingresso-soggiorno, cucina e piccolo servizio igienico. Al piano prima si trovano tre camere e due servizi igienici di cui annesso alla camera matrimoniale. Il piano sottotetto è costituito da un ampio



locale destinato a soffitta-mansarda corredata da servizio igienico., 1

Indirizzo: Localita' Staggiano - via della Fornacina, 17 Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 186.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 210.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 168.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 617.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/01/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 110/2015

Descrizione: Diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato per civile abitazione su due piani (primo e secondo), con accesso da scala esterna, composta al piano primo da soggiorno, disimpegno, guardaroba/studio, bagno, pranzo e cucina, integrato da tre balconi al livello, e al piano secondo da disimpegno, due bagni, due camere, guardaroba e ripostiglio, integrato da tre balconi al livello, nonché due posti auto esterni posti nel resede a comune pavimentato e recintato. Superficie utile abitabile: piano primo mq. 59,54 circa; piano secondo mq. 57,66. Altezza utile interna: piano primo ml. 2,70; piano secondo ml. 2,40., 1

Indirizzo: Via Anconetana, 44 Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 132.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 275.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 176.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 711.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/03/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 135/2016

Descrizione: PIENA PROPRIETA' su porzione di fabbricato a uso di civile abitazione su tre piani di un più ampio fabbricato con ingresso indipendente. L'unità immobiliare è composta da garage e cantina al piano interrato al quale si acceda dall'esterno da area di manovra comune da Via A. Soffici, monolocale adibito a cucina- zona giorno e bagno al piano terreno, tre soffitte adibite a camere da letto e bagno al piano primo. I tre piani sono collegati da scala interna., 1

Indirizzo: Via Via Corrado Cagli n. 12 Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 142.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 135.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 135.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 720.00 m

Numero Tentativi: 1





COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/10/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 154/2016

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su abitazione in villa composto da appartamento sviluppantesi ai piani terreno, primo e seminterrato, corredato da due autorimesse al piano seminterrato, oltre a resede pertinenziale scoperto esclusivo. Si precisa che le offerte telematiche dovranno essere presentate entro le ore 12:00 di TRE giorni feriali antecedenti la data fissata per l'udienza di vendita., 1

Indirizzo: Via delle Conserve 7/D Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 380.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 442.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 442.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 286.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/02/2023

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 34/2017

Descrizione: , 52347

Indirizzo: Via Bisciano Foiano Della Chiana, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 15.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 510.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - OMI

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	175.000,00	146.250,00	186.000,00	132.500,00	142.000,00
Consistenza	168,18	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Data [mesi]	0	0,00	73,00	26,00	74,00	72,00

tecnico incaricato: Giuseppe Pecorai

Pagina 14 di 17



Prezzo unitario	-	1.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-----------------	---	----------	------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
prezzo						
Prezzo unitario	medio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	minimo					

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	175.000,00	146.250,00	186.000,00	132.500,00	142.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	175.000,00	146.250,00	186.000,00	132.500,00	142.000,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

156.350,00

Divergenza:

28,76%

<

%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 153,18 x 929,66 = **142.405,32**

Valore superficie accessori: 15,00 x 929,66 = **13.944,90**

156.350,22

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Realizzazione di interventi edili in copertura e nelle terrazze per riparare le parti da cui provengono le infiltrazioni di acqua e realizzazione di interventi di ripristino.	-18.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 138.350,22

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 138.350,22

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più Probabile Valore di Mercato, si è proceduto ad applicare il Metodo Comparativo con Altri Beni simili per Caratteristiche Intrinseche ed Estrinseche di cui sono noti i Prezzi di Mercato, oltre al riferimento della banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativa alle



quotazioni immobiliari riferite alla zona. Sono state poi prese informazioni presso Agenzie Immobiliari e colleghi estimatori relativamente a trasferimenti di immobili analoghi e valutazioni su trasferimenti di immobili avvenuti a seguito di Esecuzioni Immobiliari fatte nel medesimo contesto. Sulla base delle informazioni sopra riportate sono state fatte valutazioni soggettive che hanno portato a determinare un deprezzamento pari ai costi necessari per eliminare i vizi e/o difetti presenti dell'unità immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2023 - Semestre 1 - AR - Codice Zona: C6 - Residenziali

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 DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	153,18	15,00	138.350,22	138.350,22
				138.350,22 €	138.350,22 €

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:

€. 138.350,22

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:

€. 20.752,53

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 1.678,79

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 115.918,90

data 12/02/2024

tecnico incaricato: Giuseppe Pecorai

Pagina 16 di 17



il tecnico incaricato
Giuseppe Pecorai

