



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV S.R.L.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Rosario Carbè

CF:CRBRSR55D17H703M

con studio in AREZZO (AR) via Petrarca n°4/2

telefono: 057526264

email: rosario@cipasso.it





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a STIA VIA TRIESTE 1, della superficie commerciale di **120,84** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al piano primo di un edificio che si sviluppa su quattro piani fuori terra a destinazione residenziale, posto nel Comune di Pratovecchio Stia (ex Comune di Stia) in via Trieste al nc. 1 l'intero fabbricato è dotato di un piccolo resede condominiale.

L'appartamento è costituito da: Cucina, soggiorno due camere un bagno, un piccolo ripostiglio con altezza interna inferiore ad 1,50 m ed un corridoio/disimpegno. L'unità immobiliare inoltre è dotata di due locali accessori, soffitte

L'immobile attualmente è disabitato; l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale e radiatori in ghisa; la caldaia murale serve anche per la produzione di ACS. Si precisa che l'impianto è disattivato dal 2010 e che il sottoscritto per poter procedere alla redazione dell'APE ha presentato alla Regione Toscana comunicazione di disattivazione dell'impianto.

L'appartamento internamente si presenta in un mediocre stato di manutenzione generale. I pavimenti sono in graniglia in tutti gli ambienti, ad eccezione del servizio igienico, che sono in gres ceramicato; le pareti sono intonacate e tinteggiate, salvo quelle del bagno, che è rivestita per un'altezza di 1,50 mt con piastrelle in gres ed una piccola fascia in cucina, posta in corrispondenza dei fuochi e del lavello. Gli infissi interni sono in legno tamburato, la porta di accesso è in legno. Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice e avvolgibili in plastica. Gli impianti elettrici del tipo sotto traccia sono vetusti e privi di certificazione di conformità;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3.04 m. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 196 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIESTE PRATOVECCHIO STIA, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,84 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.754,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 53.892,00



trova:



Data della valutazione:

15/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare risulta attualmente libera e non occupata, gli attuali proprietari/esecutati, sono residenti nel Comune di Lucca in via Pisana 352 - S.Anna dal 15/10/2015, come meglio risulta dai certificati allegati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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**, stipulata il 03/05/2007 a firma di Notaio Zazzaro Marcello ai nn. 24752/6273 di repertorio, iscritta il 04/05/2007 a Arezzo ai nn. 2092, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 172500.

Importo capitale: 115000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/06/2023 a firma di Avv. Nuti Claudia ai nn. 1570/2023 di repertorio, trascritta il 11/07/2023 a Arezzo ai nn. 9322, 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

Ulteriori avvertenze:

Da indagini effettuate alla presenza del Curatore IVG dott. Cipolli è emerso che:

il condominio è autogestito dai condomini, che provvedono a raccogliere le quote relative al pagamento della luce scale, mentre per quanto attiene alla pulizia delle stesse e degli spazi condominiali, questo avviene a rotazione da parte dei condomini stessi.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/05/2007 a firma di Notaio Zazzaro Marcello ai nn. 24751/6272 di repertorio, registrato il 04/05/2007 a Arezzo, trascritto il 04/05/2007 a Arezzo ai nn. 5959

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/05/2007 a firma di Notaio Zazzaro Marcello ai nn. 24751/6272 di repertorio, registrato il 04/05/2007 a Arezzo, trascritto il 04/05/2007 a Arezzo ai nn. 5959

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 24/30 nuda proprietà, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 01/08/2001 a firma di Notaio Zazzaro Marcello ai nn. 9657 di repertorio, trascritto il 08/08/2001 a Arezzo ai nn. 9409

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/30 Usufrutto, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 01/08/2001 a firma di Notaio Zazzaro Marcello ai nn. 9657 di repertorio, trascritto il 08/08/2001 a Arezzo ai nn. 9409

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/30 Usufrutto, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 01/08/2001 a firma di Notaio Zazzaro Marcello ai nn. 9657 di repertorio, trascritto il 08/08/2001 a Arezzo ai nn. 9409

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/30 piana proprietà, in forza di dichiarazione di successione, con atto stipulato il 18/04/2001 ai nn. 7/785 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Arezzo ai nn. 13019

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/30 piana proprietà, in forza di dichiarazione di successione, con atto stipulato il 18/04/2001 ai nn. 7/785 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Arezzo ai nn. 13019

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/30 piana proprietà, in forza di dichiarazione di successione, con atto stipulato il 18/04/2001 ai nn. 7/785 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Arezzo ai nn. 13019

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/30 piana proprietà, in forza di dichiarazione di successione, con atto stipulato il 18/04/2001 ai nn. 7/785 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Arezzo ai nn. 13019

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/30 piana proprietà, in forza di dichiarazione di successione, con atto stipulato il 18/04/2001 ai nn. 7/785 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a





Arezzo ai nn. 13019

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/30 piana proprietà, in forza di dichiarazione di successione, con atto stipulato il 18/04/2001 ai nn. 7/785 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Arezzo ai nn. 13019

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/30 piana proprietà, in forza di dichiarazione di successione, con atto stipulato il 18/04/2001 ai nn. 7/785 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Arezzo ai nn. 13019

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/30 piana proprietà, in forza di dichiarazione di successione, con atto stipulato il 18/04/2001 ai nn. 7/785 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a Arezzo ai nn. 13019



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **2769** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova edificazione, presentata il 08/05/1962.

Nulla osta rilasciato per nuova edificazione con 65 voti

Nulla osta per opere edilizie N. **2769**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al Nulla osta del 8/05/1962, presentata il 30/04/1963.

Nulla osta per sopraelevazione del fabbricato rilasciato in data 30/04/1963 con 75 voti

Attestazione di conformità in sanatoria N. **12/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di ristrutturazione edilizia sul fabbricato ubicato in via Trieste 1, presentata il 30/03/2007 con il n. 1939 di protocollo, rilasciata il 20/04/2007 con il n. 12 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

All'interno dell'unità immobiliare sono state eseguite alcune opere senza la necessaria autorizzazione. In particolare è stata spostata la porta di accesso al locale cucina ed è stata creata una apertura tra il locale cucina ed il locale soggiorno. Dette modifiche comportano una richiesta in sanatoria.

Successivamente alla sanatoria sarà necessario presentare un aggiornamento catastale, aggiornamento che riguarderà sia le opere sanate con la pratica del 2007, sia quelle riscontrate e non ancora sanate.

La variazione catastale (Soppressione e costituzione) comporterà la soppressione dell'attuale sub. e la creazione di tre nuovi sub, in particolare uno che individua l'appartamento e due che individuano le soffitte (come previsto dalle norme attuali), tali modifiche comporteranno una modifica della rendita catastale e una nuova individuazione catastale dei beni.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica di aperture/porte interne: Spostamento porta accesso locale cucina; Creazione apertura di collegamento tra il locale cucina ed il soggiorno/pranzo





(normativa di riferimento: Attestazione conformità in sanatoria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria- SCIA Tardiva

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria + diritti di segreteria: €1.080,00
- Redazione pratica edilizia in sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Autorizzazione alla presentazione della pratica edilizia per sanatoria (CILA Tardiva)



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata rappresentazione planimetrica dell'appartamento in relazione alle difformità riscontrate ed alla sanatoria presentata nel 2007

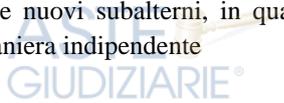
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo Docfa e planimetrie aggiornate

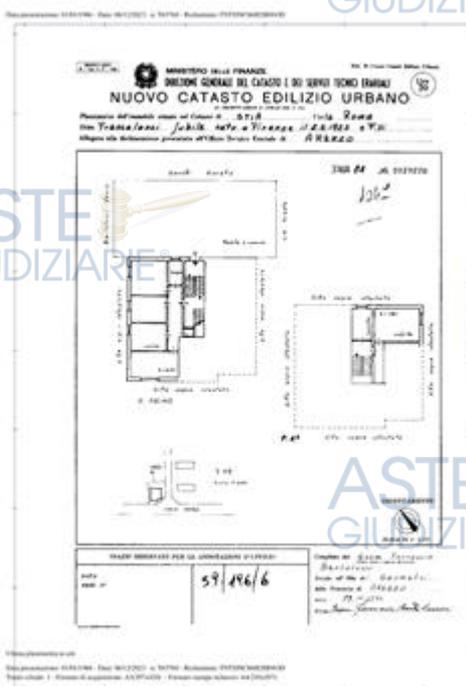
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di n° 3 planimetrie: €1.150,00
- Redazione aggiornamento DOCFA: €300,00

Per l'aggiornamento catastale sarà necessario creare due nuovi subalterni, in quanto le soffitte in relazione alle nuove disposizioni, vanno accatastate in maniera indipendente





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



BENI IN STIA VIA TRIESTE 1
APPARTAMENTO
 DI CUI AL PUNTO A

appartamento a STIA VIA TRIESTE 1, della superficie commerciale di **120,84** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al piano primo di un edificio che si sviluppa su quattro piani fuori terra a destinazione residenziale, posto nel Comune di Pratovecchio Stia (ex Comune di Stia) in via Trieste al nc. 1 l'intero fabbricato è dotato di un piccolo resede condominiale.

L'appartamento è costituito da: Cucina, soggiorno due camere un bagno, un piccolo ripostiglio con altezza interna inferiore ad 1,50 m ed un corridoio/disimpegno. L'unità immobiliare inoltre è dotata di due locali accessori, soffitte

L'immobile attualmente è disabitato; l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale e radiatori in ghisa; la caldaia murale serve anche per la produzione di ACS. Si precisa che l'impianto è disattivato dal 2010 e che il sottoscritto per poter procedere alla redazione dell'APE ha presentato alla Regione Toscana comunicazione di disattivazione dell'impianto.



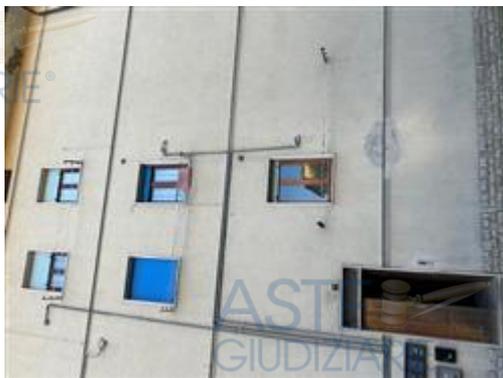


L'appartamento internamente si presenta in un mediocre stato di manutenzione generale. I pavimenti sono in graniglia in tutti gli ambienti, ad eccezione del servizio igienico, che sono in gres ceramicato; le pareti sono intonacate e tinteggiate, salvo quelle del bagno, che è rivestita per un'altezza di 1,50 mt con piastrelle in gres ed una piccola fascia in cucina, posta in corrispondenza dei fuochi e del lavello. Gli infissi interni sono in legno tamburato, la porta di accesso è in legno. Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice e avvolgibili in plastica. Gli impianti elettrici del tipo sotto traccia sono vetusti e privi di certificazione di conformità;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3.04 m. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 196 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIESTE PRATOVECCHIO STIA, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1962.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 600 m

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al piano primo di un edificio che si sviluppa su quattro piani fuori terra a destinazione residenziale, posto nel Comune di Pratovecchio Stia (ex Comune di Stia) in via Trieste al nc. 1 l'intero fabbricato è dotato di un piccolo resede condominiale.

L'accesso all'unità avviene dal vano scale condominiale, il cui ingresso è posto sulla destra per chi sale ed è costituito da: Cucina, soggiorno due camere un bagno, un piccolo ripostiglio con altezza



interna inferiore ad 1,50 m ed un corridoio/disimpegno. L'unità immobiliare inoltre è dotata di due locali accessori, soffitte poste al piano quarto del medesimo edificio, con accesso sempre dal vano scale condominiale, una con accesso diretto dal pianerottolo di arrivo e la seconda attraverso un disimpegno posto sulla destra per chi sale, come meglio risulta dall'elaborato planimetrico allegato. L'appartamento confina con beni Francalanci Daila, Mattoni, via Roma salvo se altri.

L'appartamento internamente si presenta in un mediocre stato di manutenzione generale, essendo lo stesso disabitato da molto tempo. I pavimenti sono in graniglia in tutti gli ambienti, ad eccezione del servizio igienico, dove sono in gres ceramico; le pareti sono intonacate e tinteggiate, salvo quelle del bagno, che è rivestita per un'altezza di 1,50 mt con piastrelle in gres ed una piccola fascia in cucina, posta in corrispondenza dei fuochi e del lavello. Gli infissi interni sono in legno tamburato, la porta di accesso è in legno. Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice e avvolgibili in plastica. Gli impianti elettrici del tipo sotto traccia sono vetusti e privi di certificazione di conformità; l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a camera stagna alimentata a gas metano, che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in ghisa, tale impianto risulta essere disattivato dal 2010 e privo di libretto di caldaia; il sottoscritto per poter procedere alla redazione dell'APE ha presentato alla Regione Toscana la regolare comunicazione di disattivazione.

L'unità immobiliare è dotata di due soffitte poste al piano quarto. I locali hanno accessi indipendenti dal vano scale condominiale, la porta di accesso è sostituita da elementi in legno, internamente le pareti sono allo stato grezzo, così come i pavimenti; entrambi i locali sono dotati di impianto elettrico a vista non funzionante. I due locali sono dotati di aperture protette da infisso in ferro e vetro.

Da indagini svolte presso i competenti uffici è emerso che l'unità immobiliare è gravata delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n 2092 del 04/05/2007 a favore di UNICREDIT Banca S.p.A. e contro Catinali Gianluca e Monetti Daniela per €. 172.500,00 di cui € 115.000,00 per capitale con atto Notaio Zazzaro Marcello del 03/05/2007 rep 24752/6273
- Pignoramento immobiliare n. 9322 del 11/07/2023 a favore di OLYMPIA SPV S.r.l. e contro Catinali Gianluca e Monetti Daniela- Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo in data 20/06/2023 rep 1570/2023.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre con vetro semplice realizzati in Legno

al di sotto della media

infissi interni: porte interne realizzati in legno tamburato

al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in Graniglia

al di sotto della media

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in Assente

al di sotto della media

pareti esterne: costruite in Intonaco con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in Tinteggiatura

nella media

portone di ingresso: Porta realizzato in legno tamburato, gli accessori presenti sono: Nessuno

al di sotto della media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in plastica

nella media

scale: Scale condominiali con rivestimento in marmo

nella media

Degli Impianti:

citofonico: Solo chiamata conformità: Conforme epoca realizzazione

nella media



elettrico: sottotraccia , la tensione è di Media tensione (220V) conformità: Conforme epoca realizzazione. In relazione alle indagini svolte durante il sopralluogo l'impianto ha subito solo piccole modifiche dalla sua realizzazione pertanto l'impianto è da revisionare nella sua interezza

gas: con alimentazione a metano conformità: Conforme epoca realizzazione. Impianto privo di certificato di conformità da revisionare

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in Acquedotto conformità: Impianto privo di certificazione di conformità-. In relazione alle indagini svolte durante il sopralluogo l'impianto non ha subito modifiche dalla sua realizzazione

termico: Caldaia autonoma camera stagna con alimentazione in metano i diffusori sono in Radiatori conformità: Privo di conformità. Impianto attualmente disattivato e non funzionante Comunicazione inviata in data 22 gennaio 2024 - accettata in data 30 gennaio 2024

Delle Strutture:

balconi: costruiti in Latero-cemento

copertura: Tetto a falde costruita in Latero-cemento

solai: Latero-cemento



al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[304,87 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000705828 registrata in data 22/01/2024



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	110,64	x	100 %	=	110,64
Balconi	4,95	x	30 %	=	1,49
Soffitta	34,85	x	25 %	=	8,71
Totale:	150,44				120,84



tecnico incaricato: Rosario Carbè

Pagina 11 di 15





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/10/2023

Fonte di informazione: Contenzioso, 4624/2015

Descrizione: Piena proprietà di 1/1 di compendio immobiliare ubicato in Comune di Pratovecchio-Stia (AR) loc. Valluciole 1 (già Comune di Stia). Nello specifico si tratta di unità abitativa in corso di ristrutturazione a due piani fuori terra con resede e appezzamento boschivo accluso, 3

Indirizzo: Pratovecchio Stia (AR) loc Valluciole n.1 già Comune di Stia - Toscana Pratovecchio Stia, Arezzo

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 61.878,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 17.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 67.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/04/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 365/2014

Descrizione: Diritto di piena proprietà su edificio rurale ad uso abitativo con annesso fabbricato rurale e terreni., 2

Indirizzo: Localita' Pratale Poppi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 120.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 132.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/10/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 365/2014

Descrizione: Diritto di piena proprietà su un edificio rurale, oltre terreni agricoli. Si precisa che le offerte telematiche dovranno essere presentate entro le ore 12:00 di TRE giorni feriali antecedenti a quello fissato per l'udienza di vendita., 3



Indirizzo: Localita' Bucena Poppi Poppi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 43.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 43.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 132.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 297/2011

Descrizione: Piena proprietà per l'intero su di una unità immobiliare, costituita da un appartamento posto al piano primo di una villetta con relativo terreno condominiale di pertinenza. Il bene si compone di ingresso soggiorno, tinello, cucina, disimpegno, 3 camere, bagno; superficie commerciale mq 167,51. Si precisa che le offerte telematiche dovranno essere presentate entro le ore 12:00 di TRE giorni feriali antecedenti a quello fissato per l'udienza di vendita., 2

Indirizzo: Via Roma 18 Pratovecchio Stia, AR

Superfici accessorie:

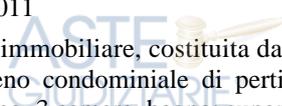
Prezzo: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 193.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

Numero Tentativi: 5



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/04/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 41/2015

Descrizione: Piena proprietà di fabbricato di civile abitazione di vecchia costruzione allo stato parzialmente diruto con resede e terreno pertinenziale, 1

Indirizzo: Localita' Torrione 6 Pratovecchio Stia, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.610,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 20.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 3.607,30 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 214.00 m

Numero Tentativi: 7



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/02/2016

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 215/2010

Descrizione: Abitazione su tre livelli fuori terra oltre resede., 2c





Indirizzo: Stia Pratovecchio Stia, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 115.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 84.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 440.00 m

Numero Tentativi: 3



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene ha tenuto in considerazione vari elementi e fattori, in particolare la posizione geografica del bene, le condizioni generali dello stesso, oltre alle condizioni generali della zona, quali la presenza di servizi e sotto servizi. Il sottoscritto ha quindi effettuato una ricerca dei prezzi di mercato della zona, confrontandoli con i valori riportati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare della agenzia del territorio, per la provincia di Arezzo.

La valutazione degli stessi ha inoltre tenuto in considerazione il fatto che:

- all'interno dell'unità immobiliare sono stati eseguite delle opere in assenza di autorizzazione edilizia, in particolare è stata spostata la porta di accesso alla cucina ed è stato creato una apertura per mettere in collegamento il locale soggiorno con il locale cucina;
- Che la classe energetica dell'unità è G, classe più bassa.

Sulla scorta degli elementi raccolti è emerso che il valore di mercato dell'immobile oggetto di compravendita è stimato in €/mq.550,00

Quindi per determinare il valore del bene è stata calcolata la superficie commerciale:

- Appartamento mq. 110.64 percentuale 100% superficie commerciale mq. 110.64 valore al mq €. 550,00 Valore €. 60.852,2
- Balconi mq. 4.95 percentuale 30% superficie commerciale 1.485 mq Valore al mq. 550,00 Valore € 816,75
- Soffitte mq.34.85 Percentuale 25 %superficie commerciale 8,712 mq Valore al mq. 550,00Valore €. 4.791,60

Valore totale Immobile €.66.460,55.

Deprezzamento per difformità urbanistica € 1080,00

Deprezzamento per difformità catastale € 150,00

Deprezzamento per classe energetica G 10% del valore

Spese tecniche per regolarizzazione pratiche edilizie catastali €. 1300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

66.460,55

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Difformità urbanistica	-1.080,00
Difformità catastale	-150,00
Deprezzamento classe energetica G	-6.646,06
Spese tecniche	-1.300,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 57.284,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 57.284,50



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dell'immobile, il sottoscritto ha effettuato una valutazione in base al più probabile valore di mercato, comparando il bene in oggetto con altri simili nella zona oggetto di compravendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, osservatori del mercato immobiliare OMI



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	120,84	0,00	57.284,50	57.284,50
				57.284,50 €	57.284,50 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.530,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 54.754,50

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: €. 862,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 53.892,00

data 15/02/2024

il tecnico incaricato
Rosario Carbè

