



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
116/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC NPLS 2020 S.R.L.



DEBITORE:



GIUDICE:



CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE IVG



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2024



creata con Tribù Office 6

ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

con studio in AREZZO (AR)C. Colombo n. 3



tecnico incaricato:
Pagina 1 di 21





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORTONA LARGO PIERO GOBETTI 9, frazione CAMUCIA, della superficie commerciale di **140,84** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/1 di usufrutto [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

Il fabbricato situato in Largo Gobetti n. 9, nei pressi della zona centrale di Camucia, frazione a circa tre chilometri da Cortona. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici e strade di comunicazione con la città di Arezzo, oltre alla Stazione Ferroviaria a circa mt. 650 dalla palazzina. Il paese, risulta ben servito da uffici pubblici come la posta e banche, oltre alla presenza di scuole per l'infanzia e scuola di primo grado inferiore.

L'immobile oggetto di stima, si trova al piano terzo e quarto (sottotetto), collegato da scala interna di palazzina residenziale, composta da n. 6 appartamenti (n. 2 per piano), serviti da ascensore condominiale, oltre garage posti al piano seminterrato.

Il fabbricato si presenta costruito con struttura in cemento armato e solai in latero cemento, rivestito parzialmente in mattoncini faccia vista e parte intonacato e terrazzi rifiniti con parapetto metallico. Il vano scale a comune con scalini in granito e pavimentazione in ceramica. Il portone di ingresso al condominio risulta essere in metallo e vetro. Gli appartamenti sono muniti di video citofono.

Il bene possiede regolare collegamento degli scarichi al collettore di rete, previa raccolta in fossa biologica e pozzetti raccolte acque chiare e pluviali. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso acquedotto comunale e risulta allacciato a tutti i servizi di rete.

Il fabbricato, risulta totalmente recintato, con muretto in bozze e recinzione metallica in ferro, così come in ferro sono i cancelli di accesso alle proprietà del piano terreno.

Lo stesso si affaccia su ampia strada munita di posti auto ad uso pubblico e verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 205 particella 350 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 716,58 Euro, indirizzo catastale: CORTONA

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 1994.





Box singolo a CORTONA LARGO PIERO GOBETTI 9, frazione CAMUCIA, della superficie commerciale di **32,00 m²** per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/1 di usufrutto [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

L'immobile in oggetto trattasi di unico locale adibito a garage, posto al piano interrato del fabbricato, con accesso attraverso rampa carribile condominiale. La zona adibita ai garage, risulta servita da ascensore condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di mt. 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 205 particella 350 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 28 m², rendita 89,66 Euro, indirizzo catastale: LARGO GOBETTI, piano: S1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,84 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.130,48
Data della valutazione:	11/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/05/2023, con scadenza il 15/05/2027, registrato il 25/05/2023 a ON LINE AG. ENTRATE ai nn. 23052519050336577 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 5.040,00.

Contratto di affitto stipulato antecedentemente l'atto di pignoramento. (Vedi allegato n.6)

Ai sensi dell'art. 2923, c. III, C.C., considerando i valori riportati sulle tabelle dell'osservatorio immobiliare secondo semestre relativo all'anno 2023, si evince una forbice compresa tra €. 3,80/mq. sini ad €. 5,00/mq.

Considerando l'Accordo Territoriale del Comune di Cortona (Vedi all. 7) per la zona oggetto di valutazione compresa in area 2 semicentrale C2-D2, di cui all'Art. 2 (fasce e sub fasce);

Viste le caratteristiche di cui all'art. 3 (Elementi);

tecnico incaricato [REDACTED]

Pagina 3 di 21





Fatte le dovute considerazioni, secondo il calcolo della superficie convenzionale inerente l'Equo Canone, legge 392/78, di cui all'art. 13, avremo una superficie complessiva e comprensiva di garage calpestabile di mq. 125,00 circa.

Applicando la tariffa, su una media della Sub Fascia massima, considerata nell'Accordo Territoriale, in cui si riporta un indice da €. 4,36/mq a €. 4,75/mq., sulla base delle superfici calcolate, avremo quindi:

mq. 125,00 x €. 4,45/mq per un affitto mensile di €. 556,25, per un complessivo di €. 6.675,00 annui.

Verificato quanto richiesto, l'affitto mensile calcolato, secondo i parametri sopra descritti, non risulta inferiore di oltre 1/3 rispetto quanto pattuito.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In merito al quesito posto dal Giudice si segnala che i beni pignorati, facendo parte di un condominio, sono asserviti da beni comuni non censibili non pignorati, ma asserviti alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Nello specifico: Sub. 1 rampa garage, sub.2 androne, scala, locale ascensore. (Vedi elaborato catastale all. n. 1)

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:

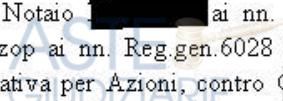
ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/12/2012 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. REP.151394 di repertorio, registrata il 10/12/2012 a UFF.REG.AREZZO ai nn. 7792 serie 1T, a favore di Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco - Umbro Società Cooperativa, contro [REDACTED] (Mutuatario) [REDACTED] Parte datrice di Ipoteca).

Importo ipoteca: €. 220.000,00.

Importo capitale: €. 110.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/05/2014 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 152369/23072 di repertorio, registrata il 12/05/2014 a Ag. Entrate Arezzop ai nn. Reg.gen.6028 Reg. part. 690, a favore di Banca Popolare di Cortona - Società Cooperativa per Azioni, contro [REDACTED] Debitore di Ipoteca e [REDACTED] Terzo datore di Ipoteca, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.





Importo ipoteca: €. 230.000.

Importo capitale: €. 115.000.

Durata ipoteca: 2 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di REV GESTIONE CREDITI SPA, contro [REDACTED] derivante da 0281 Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 320.000,00.

Importo capitale: €. 258.258,00

ipoteca **giudiziale**, a favore di Groupama assicurazione Spa, contro [REDACTED] derivante da 0281 Decreto Ingjuntivo.

Importo ipoteca: €. 75.000,00.

Importo capitale: €. 60.000,00.

Annotazione n. 1991 del 23/09/2021 (Restrizione dei beni)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/12/2012 a firma di Notaio [REDACTED] nn. REP.151394 di repertorio, registrata il 10/12/2012 a UFF.REG.AREZZO ai nn. 7792 serie 1T, a favore di Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco - Umbro Società Cooperativa, contro [REDACTED] (Mutuatario) [REDACTED] (Parte datrice di Ipoteca).

Importo ipoteca: €. 220.000,00.

Importo capitale: €. 110.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di BCCNPLS 2020 S.R.L. , contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Riferito ai beni siti in Comune di Cortona F. 205, P.350, sub. 11 -18

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:	€. 1.057,29
--	-------------

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 784,52
---	-----------

Millesimi condoniali:	122
-----------------------	-----

Ulteriori avvertenze:

Per quanto riguarda la quota condominiale mensile ad oggi risulta essere di circa €. 95,00/mese



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuttiva.

tecnico incaricato: [REDACTED]

Pagina 5 di 21





6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 Nuda proprietà + usufrutto per 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/07/2002 a firma di Notaio [REDACTED] nn. Repertorio 123541 di repertorio, registrato il 26/07/2002 a Ufficio del Reg. Arezzo, trascritto il 05/08/2002 a Uff. del Reg. Arezzo Arezzo ai nn. R.Part.9949-R.Gen. 14734

[REDACTED] per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/07/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. Rep. 123541 di repertorio, registrato il 26/07/2002 a Uff. Reg. Arezzo, trascritto il 05/08/2002 a Uff. Reg. Arezzo ai nn. R.Part.9949, R.Gen. 14734

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l'esecuzione di lavori edili N. **Concessione edilizia n. 79 del 15/11/1994** e successive varianti, intestata a SOC. S.I.C.M. S.R.L., per lavori di Costruzione di fabbricati ad uso civile abitazione e negozi, presentata il 25/11/1993 con il n. pratica n. 79 di protocollo, rilasciata il 15/11/1994 con il n. Concessione n. 79 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Riferito al Fabbricato B, via Largo Gobetti

Variante in corso d'opera N. **Concessione edilizia n. 441 del 15/04/1997**, intestata a Soc. Sicm S.r.l., presentata il 29/05/1996 con il n. pratica n. 441 di protocollo, rilasciata il 15/04/1997 con il n. concessione edilizia n. 441 di protocollo, agibilità del 26/06/2007 con il n. prot. n. 16109 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSI Piano Strutturale Intercomunale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'appartamento presenta delle difformità inerente a diversa disposizione della tamponatura interna che divide il reparto giorno dal reparto notte, oltre alla presenza di porta di accesso ad ulteriore porzione di sottotetto di modesta altezza. Detta difformità si riscontra sia urbanisticamente che catastalmente. Nel certificato catastale non è stato indicato il numero civico.

Il garage, risulta difforme riguardo alla rappresentazione grafica delle finestre presenti, rispetto all'elaborato grafico depositato, se pur piccole e alte rispetto alla sezione della pianta, di cui una verso lo scannafosso interrato, non sono state in alcun modo indicate.

Si segnala modesta discrepanza sulle altezze interne della soffitta, contenute nelle tolleranze costruttive, di cui all'art. 34 bis., comma 1 bis, lett. c. del DPR 380/2001, interventi realizzati entro il 24/05/2024, introdotto dal D.L. 69/2024, convertito dalla legge 105/2024.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento presenta delle difformità inerente a diversa disposizione della tamponatura interna che divide il reparto giorno dal reparto notte, oltre alla



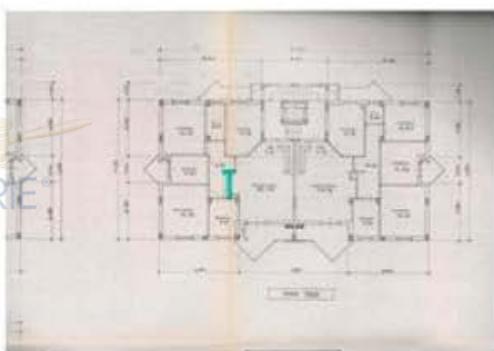
presenza di porta di accesso ad ulteriore porzione di sottotetto di modesta altezza. Detta difformità si riscontra sia urbanisticamente che catastalmente. (normativa di riferimento: L.R. 65/2014 - D.P.R. 380/2001 e successive modifiche)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Cila tardiva, comma 5 dell'art. 6-bis DPR 380/01
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia Cila Tardiva: € 1.500,00
- sanzione amministrativa: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento presenta delle difformità inerente a diversa disposizione della tamponatura interna che divide il reparto giorno dal reparto notte, oltre alla presenza di porta di accesso ad ulteriore porzione di sottotetto di modesta altezza. Si è riscontrata inoltre l'assenza della rappresentazione grafica delle finestre presenti nel garage.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale attraverso deposito di Docfa 5.00.05
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- compenso tecnico: € 700,00
- spese deposito variazione planimetrica : € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento presenta delle difformità inerente a diversa disposizione della tamponatura interna che divide il reparto giorno dal reparto notte, oltre alla presenza di porta di accesso ad ulteriore porzione di sottotetto di modesta altezza. Detta difformità si riscontra sia urbanisticamente che catastalmente. (normativa di riferimento: L.R. 65/2014 - D.P.R. 380/2001 e successive modifiche)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Vedi conformità edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

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

BENI IN CORTONA LARGO PIERO GOBETTI 9, FRAZIONE CAMUCIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORTONA LARGO PIERO GOBETTI 9, frazione CAMUCIA, della superficie commerciale di **140,84 m²** per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/2 di nuda proprietà ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/1 di usufrutto ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

tecnico incaricato: [REDACTED]

Pagina 8 di 21



Il fabbricato situato in Largo Gobetti n. 9, nei pressi della zona centrale di Camucia, frazione a circa tre chilometri da Cortona. La zona risulta ben servita da mezzi pubblici e strade di comunicazione con la città di Arezzo, oltre alla Stazione Ferroviaria a circa mt. 650 dalla palazzina. Il paese, risulta ben servito da uffici pubblici come la posta e banche, oltre alla presenza di scuole per l'infanzia e scuola di primo grado inferiore.

L'immobile oggetto di stima, si trova al piano terzo e quarto (sottotetto), collegato da scala interna di palazzina residenziale, composta da n. 6 appartamenti (n. 2 per piano), serviti da ascensore condominiale, oltre garage posti al piano seminterrato.

Il fabbricato si presenta costruito con struttura in cemento armato e solai in latero cemento, rivestito parzialmente in mattoncini faccia vista e parte intonacato e terrazzi rifiniti con parapetto metallico. Il vano scale a comune con scalini in granito e pavimentazione in ceramica. Il portone di ingresso al condominio risulta essere in metallo e vetro. Gli appartamenti sono muniti di video citofono.

Il bene possiede regolare collegamento degli scarichi al collettore di rete, previa raccolta in fossa biologica e pozzetti raccolte acque chiare e pluviali. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso acquedotto comunale e risulta allacciato a tutti i servizi di rete.

Il fabbricato, risulta totalmente recintato, con muretto in bozze e recinzione metallica in ferro, così come in ferro sono i cancelli di accesso alle proprietà del piano terreno.

Lo stesso si affaccia su ampia strada munita di posti auto ad uso pubblico e verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 205 particella 350 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 716,58 Euro, indirizzo catastale: CORTONA

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 1994.



Cameretta



Bagno



Bagno



Prospetto laterale





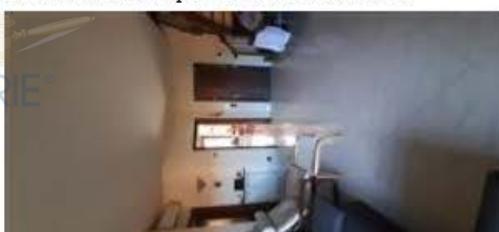
Ingresso palazzina
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

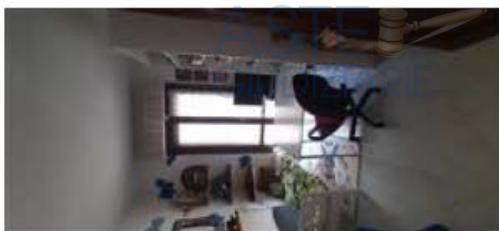
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ingresso



Cameretta



Cameretta



Disimpegno zona notte



prospetto



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 650 metri
autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

nella media



buon

al di sopra della media

buono

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato

[REDACTED]
Pagina 10 di 21



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





L'immobile in oggetto, trattasi di ampio appartamento con accesso posto sulla sinistra dell'uscita del vano ascensore, dall'interno del quale, attraverso scala interna in legno si accede al vano sottotetto.

L'appartamento in oggetto possiede inoltre un garage ad uso esclusivo, servito anch'esso da ascensore ed accesso carrabile, attraverso rampa condominiale, collegata all'immediata strada pubblica.

L'appartamento risulta così composto: ampio soggiorno, cucina, tre camere, due bagni disimpegno tre terrazzi sullo stesso piano e ripostiglio posto nel terrazzo della cucina, adibito a centrale termica. Salendo la scala interna di collegamento, in legno, si raggiunge il piano quarto (sottotetto) composto da unico vano e terrazzo.

Il fabbricato possiede inoltre pari comuni come ingresso condominiale, manto di copertura, vano scale, ascensore, vano ascensore e tutto quanto meglio evidenziato nell'elaborato planimetri allegato e atto di provenienza.

La pavimentazione risulta essere in ceramica, le finestre sono in legno con vetro camera dell'epoca di costruzione del fabbricato. I sistemi oscuranti sono composti da avvolgibili in pvc non coibentati di colore marrone, le porte interne risultano essere di legno ed il portone di ingresso risulta blindato.

L'appartamento in buono stato di conservazione, possiede termo singolo con caldaia tradizionale a metano, con sistema di riscaldamento classico ad elementi radianti in ferro, posti in ogni stanza.

L'appartamento possiede affacci su tre lati del fabbricato, con buona esposizione

Gli impianti risultano apparentemente invariati rispetto al periodo di costruzione del fabbricato.

L'appartamento in oggetto ad oggi risulta in affitto ed attualmente occupato da una famiglia.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno



infissi interni: porte ad un anta realizzati in legno tamburato



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica



portone di ingresso: blindata realizzato in legno tamburato



protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in Pvc



scale: centrali vano scala condominiale con rivestimento in granito



Degli Impianti:

ascensore: condominiale



citofonico:



elettrico: conformità: Conformità da abitabilità depositata



fognatura: collegata al collettore comunale la rete di smaltimento è realizzata in collettore comunale con recapito in pubblica fognatura conformità:





come da abitabilità depositata

gas: con alimentazione a acquedotto Comunale
conformità: come da abitabilità rilasciata*idrico:* con alimentazione in Servizio pubblico
conformità: come da abitabilità depositata

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato*scale interne:* realizzate in legno*strutture verticali:* costruite in cemento armato

Sottotetto



buono ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media



Terrazzo sottotetto



Ingresso



Camera



Soggiorno



CLASSE ENERGETICA:

[250,19 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 518256 registrata in data 12/08/2022



CONSISTENZA:

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

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 3a563b23t607918bdeea80tdbdafade825

Firmato Da:

tecnico incaricato:

Pagina 12 di 21





Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato



descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento	140,84	x	100 % = 140,84
Totale:	140,84		140,84

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:****COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/11/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 103/2017

Descrizione: Appartamento al piano primo composto da soggiorno-pranzo, bagno, ripostiglio, camera doppia, studio/camera singola e terrazza e garage., 1

Indirizzo: Localita' Camucia - Via del Campino, 7 Cortona, AR

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 74.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 59.760,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 313,00 m



tecnico incaricato

Pagina 13 di 21





Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/11/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 103/2017

Descrizione: Monolocale (zona cottura/pranzo e zona camera), con bagno, ripostiglio e disimpegno.,
2

Indirizzo: Localita' Camucia - Via del Campino, 7 Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctù: 29.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 313.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/05/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 177/2019

Descrizione: Piena proprietà su appartamento sito al piano secondo composto di ingresso disimpegno, cucina, soggiorno, ulteriore disimpegno, due camere, un bagno e tre balconi oltre soffitta al piano terzo, cantina e posto auto (quest'ultimo per 2/12 di piena proprietà), 1

Indirizzo: Località Camucia, Via D. Boccadoro n. 5, Cortona, AR

Superfici accessorie:

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

Valore Ctù: 95.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.640,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 316.00 m

Numero Tentativi: 4



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/07/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 98/2019

Descrizione: piena proprietà su appartamento facente parte di un condominio ubicato in Comune di Cortona (AR) -Camucia - via Regina Elena n. 74 posto al piano primo a cui si accede da vano scale e ascensore condominiali, e con accesso antistante una piazzetta a margine di Viale Regina Elena; 1

Indirizzo: via Regina Elena 74 -Camucia Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.550,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctù: 115.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 115.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 387.00 m





Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 118/2017

Descrizione: Diritto di piena proprietà su appartamento per civile abitazione al piano secondo di edificio di quattro piani fuori terra con accesso da scala condominiale, composto da soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola e bagno, nonché cantina al piano seminterrato e garage in corpo separato. Superficie commerciale appartamento: mq. 104,22., 1

Indirizzo: Frazione Camucia – Viale Regina Elena, 80 Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ct: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 398,00 m

Numero Tentativi: 4



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/07/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 149/2020

Descrizione: Piena proprietà per l'intero su appartamento ad uso di civile abitazione ubicato al piano primo di fabbricato di maggior consistenza, corredata da locale accessorio ad uso magazzino/cantina situato al piano terra dello stabile, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune ed indivisibile del fabbricato di cui gli immobili oggetto di vendita sono parte., 1

Indirizzo: Cortona (AR) Frazione Camucia, Via Vittorio Veneto civico 13 - Toscana Cortona, Arezzo

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.360,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ct: 129.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.560,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 469,00 m

Numero Tentativi: 4



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (19/08/2024)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00



Sviluppo Valutazione:

Facendo un'indagine di mercato e verificando i valori di detti immobili nella zona, comparando gli stessi con le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate e rispetto ad atti di compravendita reperiti presso le pubblicazioni fatte dall'Agenzia del Territorio, si puo' dedurre che il piu' probabile valore di mercato del bene in oggetto, è parere dello scrivente che il piu' probabile valore di mercato si possa così considerare:

Considerando un valore medio tratto sia dall'Osservatorio del Mercato immobiliare che dal Valore

tecnico incaricato:

Pagina 15 di 21





medio si attesta da €. 1.050,00/mq. a €. 1.350,00/mq. ed il valore medio di vendita estrapolato dall'Agenzia delle Entrate si attesta intorno ai €. 1040,00/mq., pertanto il più probabile valore di mercato viene così calcolato:

Appartamento mq. 120,00 circa

Sottotetto mq. 25,00 circa

Balconi mq. 27,80 circa

Applicando dalla media estrapolata un prezzo a mq. di €. 1100,00/mq. avremo:
mq. 120,00 + (25 / 2 sottotetto) = mq. 132,50

Balconi mq. 27,80 x 30% = mq. 8,34

Totale mq. commerciali 140,84

Valore immobile: mq. 140,84 x €. 1.100,00 = €. 154.924,00 circa



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

155.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 155.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 155.000,00**

BENI IN CORTONA LARGO PIERO GOBETTI 9, FRAZIONE CAMUCIA

BOX SINGOLI

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CORTONA LARGO PIERO GOBETTI 9, frazione CAMUCIA, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/2 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/1 di usufrutto [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

L'immobile in oggetto trattasi di unico locale adibito a garage, posto al piano interrato del fabbricato, con accesso attraverso rampa carribile condominiale. La zona adibita ai garage, risulta servita da ascensore condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di mt. 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 205 particella 350 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, rendita 89,66 Euro, indirizzo catastale: LARGO GOBETTI, piano: S1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 1994.

tecnico incaricato [REDACTED]

Pagina 16 di 21





ZONA A COMUNE LOCALE INTERRATO



VISTA INGRESSO GARAGE



Ingresso rampa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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.



Ingresso



Cameretta



Cameretta



Disimpegno zona notte



prospetto



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 650 metri

al di sopra della media



tecnico incaricato

[REDACTED]
Pagina 17 di 21



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il garage di cui in oggetto trattasi ampio locale sito al piano interrato, avente accesso subito sulla sinistra, discendendo la rampa condominiale di accesso.

Detto locale risulta inoltre servito da ascensore condominiale con sbarco nella zona comune carrabile.

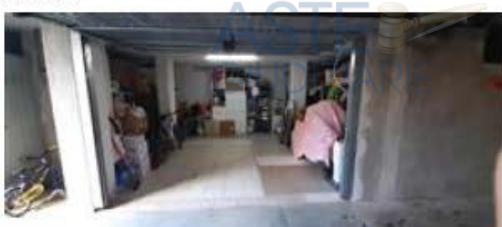
Il locale in buono stato di conservazione, risulta realizzato con struttura in C.a. con solaio prefabbricato a lastre. La pavimentazione in ceramica ed achiusura dello stesso è presente una basculante in metallo, con sistema di chiusura elettrico (al momento del sopralluogo non funzionante)

Il locale munito di corrente elettrica al suo interno risulta imbiancato con idropittura.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Garage	32,00	x	100 % = 32,00
Totale:	32,00		32,00





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (19/08/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Facendo un'indagine di mercato e verificando i valori di detti immobili nella zona, comparando gli stessi con le tabelle Omi dell'Agenzia delle Entrate e rispetto ad atti di compravendita reperiti presso le pubblicazioni fatte dall'Agenzia del Territorio, si puo' dedurre che il piu' probabile valore di mercato del bene in oggetto, è parere dello scrivente che il piu' probabile valore di mercato si possa così considerare:

Considerando un valore medio tratto sia dall'Osservatorio del Mercato immobiliare che dal Valore medio si attesta sui €. 850,00/mq., pertanto il più probabile valore di mercato viene così calcolato:

Garage mq. 32,00 circa x €. 850,00 = €. 27.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

27.200,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 27.200,00

tecnico incaricato

Pagina 19 di 21





Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 27.200,00

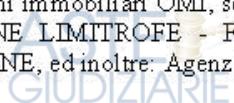


9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tabelle Omi Agenzia delle Entrate di Arezzo, sulla base delle tabelle Omi inerenti il secondo semestre 2023.

Valori medi reperiti presso l'Agenzia delle Entrate inerenti i contratti di compravendita nella zona, inerenti ad immobili simili al presente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di COMUNE DI CORTONA, osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni immobiliari OMI, secondo semestre 2023, zona D- Periferica/ABITATO DI CAMUCIA E ZONE LIMITROFE - FASCIA LUNGO LA STRADA REGIONALE 71 DA SODO FINO A VALLONE, ed inoltre: Agenzia delle Entrate



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	140,84	0,00	155.000,00	155.000,00
B	box singolo	32,00	0,00	27.200,00	27.200,00
				182.200,00 €	182.200,00 €

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

€. 3.300,00

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

€. 178.900,00

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 forfezionario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 26.835,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

tecnico incaricato

Pagina 20 di 21





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

€. 1.150,00

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

€. 784,52

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

€. 150.130,48

data 11/09/2024



il tecnico incaricato

[REDACTED]



tecnico incaricato

[REDACTED]

Pagina 21 di 21



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

