



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 134/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Andrea Turturro



CUSTODE:

Dott. Matteo Cipolli



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Mauro Landini**

CF:LNDMRA64T01H501T

con studio in AREZZO (AR) Via Cimabue 2

telefono: 3382437080

fax: 057520220

email: mauro.landini@gmail.com



tecnico incaricato: Mauro Landini

Pagina 1 di 11





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2024

## LOTTO 1

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

**A** **deposito commerciale** a AREZZO Via Romana 157/a, della superficie commerciale di **210,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La stima è relativa ad una porzione immobiliare a destinazione commerciale all'ingrosso inserita in un più ampio complesso immobiliare posto in Arezzo Via Romana 157/a e disposta su due piani così disposti.

A piano terra vi è l'ingresso principale dell'unità composta da ingresso protetto (essendo una attività di commercio all'ingrosso metalli preziosi), corridoio che dà accesso a due locali ufficio dei quali uno con accesso al garage adiacente, antibagno, w.c. e ampio locale con all'interno caveau con cassaforti per deposito materiale prezioso, per una superficie utile di mq.99,02 i locali principali e di servizio e mq.5,40 per il caveau. Corredato da garage della superficie utile di mq.16,43. I locali ufficio e sala sono separati da pareti attrezzate movibili in legno.

Il piano ammezzato raggiungibile da scala interna posta nell'ampio locale è costituito da un ampio locale adibito ad ufficio e magazzini, separato nella parte finale da mobile/parete dove all'interno vi è la centrale di allarme, il tutto per una superficie utile di mq.74,10.

Il grado di finitura è di normale enità come pure la conservazione e lo stato di manutenzione. Gli impianti sono quelli relativi all'epoca di costruzione dell'edificio e di cui si allegano certificazioni depositate in comune per l'agibilità dell'unità immobiliare.

Come già segnalato nelle note inviate nel fascicolo in data 19-02 e 20-02 del 2025 il bene è integrato da parti condominiali ben distinte nell'elaborato planimetrico allegato e evidenziate anche nella planimetria allegata al regolamento condominiale, da dove si evince anche la relativa quota millesimale. Inoltre la F.lli Aretini s.a.s. è cointestataria di aree urbane per la quota di 51/1000 come risulta dagli atti catastali.

in particolare i beni comuni sono i seguenti per la relativa quota millesimale pari a 16,918

particella 169 sub.25 - resede a comune ai sub.1,2,3,4,5,9,10,11,13,14,19,20,45,46,47,48

particella 169 sub.29 - resede a comune ai sub.1,2,3,4,5,9,10,11,13,14,19,20,45,46,47,48

particella 169 sub.30 - resede a comune ai sub.1,2,3,4,5,9,10,11,13,14,19,20,45,46,47,48

particella 169 sub.31 - resede a comune ai sub.1,2,3,4,5,9,10,11,13,14,19,20,45,46,47,48

Le aree urbane sono le seguenti per la quota di comproprietà pari a 51/1000 sono le seguenti.

particella 169 sub.26 - area urbana di mq.238

particella 169 sub.27 - area urbana di mq.202

particella 169 sub.28 - area urbana di mq.87

particella 169 sub.32 - area urbana di mq.185

particella 169 sub.33 - area urbana di mq.37

particella 169 sub.34 - area urbana di mq.50

particella 169 sub.35 - area urbana di mq.12

particella 169 sub.36 - area urbana di mq.25

particella 169 sub.37 - area urbana di mq.12

particella 169 sub.38 - area urbana di mq.12  
particella 169 sub.39 - area urbana di mq.50  
particella 169 sub.40 - area urbana di mq.12  
particella 169 sub.41 - area urbana di mq.21  
particella 169 sub.42 - area urbana di mq.3  
particella 169 sub.43 - area urbana di mq.12  
particella 169 sub.44 - area urbana di mq.50

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e ammezzato , ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 169 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consistenza 207 mq, rendita 684,20 Euro, indirizzo catastale: Via Romana, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: parti condominiali, [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	210,65 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.340,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.865,91
Data di conclusione della relazione:	17/04/2025

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

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

L'immobile risulta nella disponibilità del Debitore anche se allo stato attuale non viene svolta nessuna attività all'interno.

## 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** attiva, stipulata il 04/04/2014 a firma di Cirianni Francesco ai nn. 19079/12842 di repertorio, iscritta il 09/04/2014 a Arezzo ai nn. 4832/528, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo Fodiaro.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

Durata ipoteca: 10

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/03/2023 a firma di Uff.Giudiziario Tribunale di Arezzo ai nn. 567 di repertorio, trascritta il 13/04/2023 a Arezzo ai nn. 6490/4984, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 08/07/2024 a firma di Uff.Giudiziario Tribunale di Arezzo ai nn. 2319 di repertorio, trascritta il 02/08/2024 a Arezzo ai nn. 13902/10807, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.474,09
Millesimi condominiali:	16,918

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2013), con atto stipulato il 28/02/2013 a firma di Notaio Francesco Cirianni ai nn. 17170/11514 di repertorio, trascritto il 06/03/2013 a Arezzo ai nn. 3452/2610

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/1993 fino al 12/06/2000), con atto stipulato il 02/12/1993 a firma di Notaio Guglielmo Veltroni ai nn. 127290 di repertorio, registrato il 13/12/1993 a Arezzo ai nn. 3513 vol.36 serie 1N, trascritto il 12/12/1993 a Arezzo ai nn. 15519/10876

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/2000 fino al 28/02/2013), con atto stipulato il 12/06/2000 a firma di Notaio Fabio Milloni ai nn. 78275 di repertorio, registrato il 16/06/2000 a Arezzo ai nn. 1067 vol.11 serie 2.  
Cessione di quote Sociali e modifica patti

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **17** e successive varianti, per lavori di Ristrutturazione, rilasciata il 13/01/1992 con il n. 17 di protocollo, agibilità del 01/08/1994 con il n. 18835 di protocollo

Variante in corso d'opera N. **595** e successive varianti, rilasciata il 13/10/1993 con il n. 595 di protocollo

Variante in corso d'opera N. **697**, rilasciata il 29/01/1993 con il n. 697 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente l'immobile ricade in zona Ambiti media trasformabilità della produzione (zona D DM 1444/1968). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 33 Ambiti a media trasformabilità della produzione

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- interventi pertinenziali
- addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative
- nuova costruzione
- installazione di manufatti
- realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

2. Tutti gli interventi sopra indicati si attuano mediante modalità diretta.

3. La nuova costruzione non è soggetta a limitazioni salvo la necessità di rispettare le dotazioni minime di parcheggio ed eventuali prescrizioni derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti. L'edificazione sugli eventuali lotti liberi catastalmente individuati alla data di adozione del Piano Operativo è subordinata a variante al Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale, per l'individuazione ed il dimensionamento dei lotti ed è soggetta alla decadenza di cui all'articolo 95



comma 11 della L.R. 65/2014 e al monitoraggio di cui all'articolo 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del D.P.G.R. 32R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero.

3.1 Negli ambiti a media trasformabilità della produzione devono essere previste aree a verde idonee a mantenere un elevato grado di naturalità e permeabilità delle aree.

4. L'altezza massima degli edifici è di 10 m; sono consentite altezze maggiori solo compatibilmente con quanto indicato nell'elaborato D5 "Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare" del Piano Strutturale. A questo fine deve essere definito specifico studio di dettaglio relativo all'impatto determinato dall'edificio.

E' in ogni caso sempre consentito, nel caso di interventi di addizione volumetrica effettuati in aderenza a fabbricati esistenti, riproporre l'altezza dei fabbricati originari.

5. Mediante Piano urbanistico attuativo, e specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, o verifica di assoggettabilità, sono ammesse le destinazioni DU\_C2 e DU\_C5. Il piano urbanistico attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- interessare due o più lotti contigui;
- destinare a superficie permeabile alberata con funzione di mitigazione paesaggistica almeno il 30% della superficie complessiva di intervento dove possono essere reperiti parcheggi privati e/o parcheggi privati ad uso pubblico (D.P.G.R. 23/R/2020);
- individuare aree quando ne ricorra il caso, utili a congruaggio di quelle già cedute a copertura degli standard urbanistici. Tali aree, complete delle relative opere, devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale o in alternativa monetizzate;
- individuare aree da destinare alle dotazioni previste dall'Articolo 12 in funzione delle attività che si andranno ad insediare che potranno essere realizzate su piani interrati anche fuori sagoma del fabbricato fuori terra, senza concorrere al calcolo della SE;
- le aree devono essere contigue alla viabilità principale. Gli interventi dovranno essere preventivamente accompagnati da una analisi degli effetti indotti sul traffico automobilistico.

Il piano urbanistico attuativo deve intendersi in variante al Piano Operativo.

6. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 27 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

7. L'area in ampliamento dell'impianto SAFIMET in località San Zeno, Via dei Mori, deve essere destinata alla realizzazione di una turbina per la produzione di energia elettrica in autoconsumo.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano ammezzato realizzato ad una quota di cm.30 più alta-finestra piano ammezzato lato sinistro che guarda dentro il garage non è stata rappresentata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito tardivo di variante ai sensi dell'art. 4.9 del regolamento Edilizio del Comune di Arezzo

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €1.000,00
- diritti segreteria: €53,00



- oneri professionali e spese tecniche per pratica: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 giorni circa.

Le finestre poste sulla destra del piano ammezzato non sono state rappresentate in pianta ma risultano dalla sezione. Si ritiene pertanto la conformità.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccoli spostamenti delle tramezzature, finestra piano ammezzato lato destro non rappresentata

L'immobile risulta **conforme**.

Ai sensi della Circolare 2 del 9/07/2010 comma 3 lettera e) dell'Agenzia del Territorio non sussiste l'obbligo di dichiarazione di variazione in quanto, "non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità".

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN AREZZO VIA ROMANA 157/A

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito commerciale** a AREZZO Via Romana 157/a, della superficie commerciale di **210,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La stima è relativa ad una porzione immobiliare a destinazione commerciale all'ingrosso inserita in un più ampio complesso immobiliare posto in Arezzo Via Romana 157/a e disposta su due piani così disposti.

A piano terra vi è l'ingresso principale dell'unità composta da ingresso protetto (essendo una attività di commercio all'ingrosso metalli preziosi), corridoio che dà accesso a due locali ufficio dei quali uno con accesso al garage adiacente, antibagno, w.c. e ampio locale con all'interno caveau con cassaforti per deposito materiale prezioso, per una superficie utile di mq.99,02 i locali principali e di servizio e mq.5,40 per il caveau. Corredato da garage della superficie utile di mq.16,43. I locali ufficio e sala sono separati da pareti attrezzate movibili in legno.

Il piano ammezzato raggiungibile da scala interna posta nell'ampio locale è costituito da un ampio locale adibito ad ufficio e magazzini, separato nella parte finale da mobile/parete dove all'interno vi è la centrale di allarme, il tutto per una superficie utile di mq.74,10.

Il grado di finitura è di normale entità come pure la conservazione e lo stato di manutenzione. Gli impianti sono quelli relativi all'epoca di costruzione dell'edificio e di cui si allegano certificazioni depositate in comune per l'agibilità dell'unità immobiliare.

Come già segnalato nelle note inviate nel fascicolo in data 19-02 e 20-02 del 2025 il bene è integrato da parti condominiali ben distinte nell'elaborato planimetrico allegato e evidenziate anche nella planimetria allegata al regolamento condominiale, da dove si evince anche la relativa quota millesimale. Inoltre la F.lli Aretini s.a.s. è cointestataria di aree urbane per la quota di 51/1000 come risulta dagli atti catastali.

in particolare i beni comuni sono i seguenti per la relativa quota millesimale pari a 16,918

particella 169 sub.25 - resede a comune ai sub.1,2,3,4,5,9,10,11,13,14,19,20,45,46,47,48

particella 169 sub.29 - resede a comune ai sub.1,2,3,4,5,9,10,11,13,14,19,20,45,46,47,48

particella 169 sub.30 - resede a comune ai sub.1,2,3,4,5,9,10,11,13,14,19,20,45,46,47,48

particella 169 sub.31 - resede a comune ai sub.1,2,3,4,5,9,10,11,13,14,19,20,45,46,47,48

Le aree urbane sono le seguenti per la quota di comproprietà pari a 51/1000 sono le seguenti.

particella 169 sub.26 - area urbana di mq.238

particella 169 sub.27 - area urbana di mq.202

particella 169 sub.28 - area urbana di mq.87

particella 169 sub.32 - area urbana di mq.185

particella 169 sub.33 - area urbana di mq.37

particella 169 sub.34 - area urbana di mq.50

particella 169 sub.35 - area urbana di mq.12

particella 169 sub.36 - area urbana di mq.25

particella 169 sub.37 - area urbana di mq.12

particella 169 sub.38 - area urbana di mq.12

particella 169 sub.39 - area urbana di mq.50

particella 169 sub.40 - area urbana di mq.12

particella 169 sub.41 - area urbana di mq.21

particella 169 sub.42 - area urbana di mq.3

particella 169 sub.43 - area urbana di mq.12

particella 169 sub.44 - area urbana di mq.50

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e ammezzato, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 169 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8, consistenza 207 mq, rendita 684,20 Euro, indirizzo catastale: Via Romana, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: parti condominiali, [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si





trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è dotato di una pompa di calore con n.5 split per la climatizzazione estiva ed invernale. L'acqua calda nel bagno è fornita da scaldabagno elettrico.

#### CLASSE ENERGETICA:



[126,3345 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 874468 registrata in data 26/03/2025

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra - magazzino	127,18	x	100 %	=	127,18
Piano terra - garage	18,86	x	50 %	=	9,43
Piano ammezzato - ufficio/deposito	67,61	x	100 %	=	67,61
Piano ammezzato - ripostiglio	21,42	x	30 %	=	6,43
<b>Totale:</b>	<b>235,07</b>				<b>210,65</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche effettuate non sono stati reperiti dei comparabili qualitativamente idonei in quanto le compravendite degli ultimi due anni hanno riguardato beni a destinazione residenziale mentre per locali a destinazione commerciale all'ingrosso ne è stato reperito solo uno non sufficiente per una stima di tipo comparativo attraverso il metodo MCA. Si è proceduto quindi ad una ricerca del più probabile valore di locazione medio e del relativo saggio di capitalizzazione.

E' stato così determinato il saggio medio di capitalizzazione "r" attraverso una ricerca di mercato e ne è derivato un indice pari a 0,05.

Pertanto il valore allo stato attuale è il seguente.

tecnico incaricato: Mauro Landini

Pagina 9 di 11

Canone annuo di locazione lordo di tasse e imposte pari a €12.660,00 (canone annuo medio "normale" ved. Quesito n.12) / saggio  $r=0,05$  Canone annuo al netto delle imposte valutate al 35% - €8.229,00  
 Valore  $V = \text{canone annuo netto} / \text{saggio } r = €8.229,00 / 0,05 = €164.580,00$  Valore al netto delle tasse e imposte

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**164.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

**€. 164.580,00**

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

**€. 164.580,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima è quello per capitalizzazione del reddito attraverso la ricerca del più probabile saggio medio di capitalizzazione "r" e del relativo canone annuo di locazione dell'immobile.

Non è stato possibile effettuare una stima per comparazione in quanto le compravendite avvenute nell'arco degli anni passati non sono attendibili e non rappresentano il bene oggetto di stima.

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

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	deposito commerciale	210,65	0,00	164.580,00	164.580,00
				<b>164.580,00 €</b>	<b>164.580,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Mauro Landini

Pagina 10 di 11



descrizione		importo
Riduzione prevista per eventuali vizi del bene	-15%	-24.687,00
		<b>24.687,00 €</b>

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

**€. 2.553,00**

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

**€. 137.340,00**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 0,00**

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

**€. 1.474,09**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 0,00**

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

**€. 135.865,91**

data 17/04/2025

il tecnico incaricato  
Mauro Landini

