



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 172/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione



CUSTODE:

I.V.G. (Istituto di Vendite Giudiziarie)



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCA MESINA

CF:MSNFNC66B54G203G

con studio in MONTEVARCHI (AR) via IV novembre,1

telefono: 055901841

email: francesca.mesina14@gmail.com

PEC: francesca.mesina@archiworldpec.it



tecnico incaricato: FRANCESCA MESINA

Pagina 1 di 12





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 172/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAVRIGLIA località Santa Lucia snc, della superficie commerciale di **100,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità abitativa ubicata al primo piano e piano sottotetto, nel fabbricato identificato con il n° 3, alloggio contraddistinto dal n° 13. L'accesso avviene da scala esterna esclusiva.

Murature esterne intonacate, copertura a falde inclinate con manto di tegole in laterizio del tipo portoghese. Infissi e persiane in legno verniciato, gronde in c.a a sbalzo

l'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cucina, camera matrimoniale e cameretta singola, un bagno dotato di finestra e un locale ripostiglio dove si trova la scala di accesso al piano soittotetto (scala in metallo e legno, del tipo autoportante) nel locale sottotetto è presente un bagno.

completano l'appartamento una terrazza sul fronte principale ed una piccola loggia sul retro, a cui si accede dalla camera singola.

Al piano interrato il garage pertinenziale, di superficie pari a circa 15 mq.

Sono comprese le quote proporzionali di proprietà dei beni comuni non censibili, rappresentati dalla rampa di accesso e da corsello di distribuzione ai garages.

Parti comuni: scenderia di accesso alle autorimesse e corsello di distribuzione ai garages

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

- foglio 48 particella 199 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: località Santa Lucia SNC CAVRIGLIA, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 199 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 68,14 Euro, indirizzo catastale: località Santa Lucia SNC CAVRIGLIA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 1 sub. 48 e 49 (catasto fabbricati)
beni comuni non censibili - rampa di accesso ai garages
- foglio 48 particella 199 sub. 5 e 14 (catasto fabbricati)
bene comune non censibile - rampa e corsello di distribuzione ai garages

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piano, 2 + sottotetto piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

A.1 **box singolo**, composto da locale unico.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 199 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,10 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.762,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.300,00
Data della valutazione:	17/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

L'appartamento è occupato da *** DATO OSCURATO *** unitamente ai 4 figli *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

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 22/05/2007 a firma di Notaio EBNER Massimiliano ai nn. 543/464 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: 2.600.000.

Importo capitale: 1.300.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

ANNOTAZIONE ad Iscrizione n° 8966/1343 del 26.05.2009 derivante da frazionamento in quota del 25.05.2009 Notaio EBNER Massimiliano Rep. n° 2083/1735 Sul Foglio 48 particella 199 subalterno 34 e subalterno 12 (Unità Negoziale n° 9) grava la quota di 150.700,00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/09/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 2806 di repertorio, trascritta il 18/10/2023 a AREZZO ai nn. 17689/13560, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AREZZO

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2009), con atto stipulato il 30/12/2009 a firma di Notaio IDOLO EUGENIO ai nn. 32281/10766 di repertorio, registrato il 30/12/2009 a Montevarchi ai nn. 3397 Serie 1T, trascritto il 31/12/2009 a RR.II. di Arezzo ai nn. 23064/14983

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2009), con atto stipulato il 24/03/2010 a firma di notaio IDOLO EUGENIO ai nn. 32397/10846 di repertorio, registrato il 26/03/2010 a Montevarchi ai nn. 456 Serie 1T, trascritto il 29/03/2010 a RR.II. di Arezzo ai nn. 5853/5 reg. gen. e 3993/5 reg. part..

Ad integrazione dell'atto di compravendita del 30.12.2009, per conferma ed integrazione dati urbanistici (art. 3).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/1974 fino al 10/05/2007), con atto stipulato il 06/07/1974 a firma di notaio NOTARO GIUSEPPE ai nn. 2898 di repertorio, registrato il 08/07/1974 a Montevarchi ai nn. Vol. 138 n° 1085. Acquistano da GUERRERA LUIGI

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2007 fino al 18/12/2009), con atto stipulato il 10/05/2007 a firma di notaio EBNER MASSIMILIANO ai nn. rep. 513/436 di repertorio, trascritto il 14/05/2007 a Arezzo ai nn. 10275/6522

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2009 fino al 30/12/2009), con atto stipulato il 18/12/2009 a firma di notaio IDOLO EUGENIO ai nn. 32253/10742 di repertorio, registrato il 18/12/2009 a Montevarchi ai nn. 3190 serie 1T, trascritto il 21/12/2009 a Arezzo ai nn. 22123/14418.

Locasa s.r.l. compra unità immobiliari da ultimare (tra cui foglio 48 p.lla 199 sub 34 e sub 12) da EDIL KOERTING CANEPA s.r.l.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 116 (**Pratica edilizia n° 2455/2006**) e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione e costruzione di 4 fabbricati, in attuazione del Piano attuativo sottozona DRA4, presentata il 08/08/2006 con il n. protocollo n° 10423 di protocollo, rilasciata il 19/03/2007 con il n. 116/2007 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La successiva variante in corso d'opera, richiesta in data 07.11.2008, protocollo n° 16466, verrà poi sospesa.

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 230 (**Pratica Edilizia n° 2579/2009**), intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria opere realizzate in difformità rispetto Permesso di Costruire n° 116/2007, presentata il 19/09/2009 con il n. Protocollo n° 14155 di protocollo, rilasciata il 30/12/2009 con il n. 230/2009 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n° 9 del 03.04.2014, l'immobile ricade in zona sottozona B2, di espansione novecentesca

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel piano sottotetto è stato realizzato un bagno in difformità (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio Vigente, art. 60 comma 2)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di accertamento di conformità : €2.000,00
- Sanzione amministrativa: €1.000,00
- Diritti segreteria: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un bagno nel piano sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: difformità regolarizzabile mediante presentazione nuova planimetria catastale del Foglio 48 particella 199 sub 34

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCEFA e nuova planimetria catastale: €1.000,00
- diritti segreteria presentazione nuova planimetria catastale: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CAVRIGLIA LOCALITÀ SANTA LUCIA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAVRIGLIA località Santa Lucia snc, della superficie commerciale di **100,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità abitativa ubicata al primo piano e piano sottotetto, nel fabbricato identificato con il n° 3, alloggio contraddistinto dal n° 13. L'accesso avviene da scala esterna esclusiva.

Murature esterne intonacate, copertura a falde inclinate con manto di tegole in laterizio del tipo portoghese. Infissi e persiane in legno verniciato, gronde in c.a a sbalzo

L'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cucina, camera matrimoniale e cameretta singola, un bagno dotato di finestra e un locale ripostiglio dove si trova la scala di accesso al piano sottotetto (scala in metallo e legno, del tipo autoportante) nel locale sottotetto è presente un bagno.

completano l'appartamento una terrazza sul fronte principale ed una piccola loggia sul retro, a cui si accede dalla camera singola.

Al piano interrato il garage pertinenziale, di superficie pari a circa 15 mq.

Sono comprese le quote proporzionali di proprietà dei beni comuni non censibili, rappresentati dalla rampa di accesso e da corsello di distribuzione ai garages.

Parti comuni: scenderia di accesso alle autorimesse e corsello di distribuzione ai garages

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

- foglio 48 particella 199 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: località Santa Lucia SNC CAVRIGLIA, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 199 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 68,14 Euro, indirizzo catastale: località Santa Lucia SNC CAVRIGLIA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 1 sub. 48 e 49 (catasto fabbricati)
beni comuni non censibili - rampa di accesso ai garages
- foglio 48 particella 199 sub. 5 e 14 (catasto fabbricati)
bene comune non censibile - rampa e corsello di distribuzione ai garages

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piano, 2 + sottotetto piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

ASTE
GIUDIZIARIE®

vista frontale, fabbricato 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

vista laterale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

vista del retro

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Giovanni Valdarno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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:

CLASSE ENERGETICA:



[320,42 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000852839 registrata in data 06/02/2025

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al primo piano	79,00	x	100 %	=	79,00

tecnico incaricato: FRANCESCA MESINA

Pagina 7 di 12

sottotetto - pertinenza accessoria	36,00	x	50 %	=	18,00
diretta					
terrazza e loggia	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	127,00				100,60

ACCESSORI:

box singolo, composto da locale unico.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 199 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage pertinenza esclusiva	16,38	x	25 %	=	4,10
Totale:	16,38				4,10

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: 15/12/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 69/2018

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su Appartamento di civile abitazione posto al piano terra di villetta plurifamiliare composto da loggia di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, spogliatoio, bagno, terrazza, oltre a cantina con disimpegno, ripostiglio e w.c. doccia, a piano interrato e da due resedi esclusivi, dei quali uno frontale e l'altro tergale aventi superficie complessiva inferiore a 5.000 mq., garage, a piano interrato, al quale si accede sia dalla cantina sopra descritta che dalla rampa condominiale di accesso., 1

Indirizzo: Via Carlo Alberto Dalla Chiesa , 1 Cavriglia, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 155.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 155.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 480.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2019



Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 35/2018

Descrizione: Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso residenziale corredato di garage. L'unità immobiliare è composta da: ingresso indipendente, pranzo-soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due bagni, una camera, uno studio, un ripostiglio e un balcone. L'immobile dotato di resede ad uso esclusivo, posto nel fronte del fabbricato, dal quale si accede alla unità immobiliare mentre una scala di proprietà, anch'essa ad uso esclusivo, conduce ad un locale sottostante dal quale si entra nella cantina. L'alloggio è dotato di garage, con altezza interna pari a ml. 2,40, ubicato al piano interrato del fabbricato. L'autorimessa è collegata alla cantina mediante una porta interna., 1

Indirizzo: Viale Principe di Piemonte, 34 Cavriglia, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

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

Prezzo Base d'Asta: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 567.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/03/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 250/2019

Descrizione: Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo. All'abitazione si accede direttamente dalla viabilità pubblica, tramite resede condominiale e scala esterna in proprietà esclusiva ed è composta da ingresso, cucina, due camere, soggiorno, bagno e terrazzo frontale, su cui è stato costruito abusivamente un ripostiglio, chiuso con alluminio anodizzato e vetro, oltre ad un locale adibito e ripostiglio al piano terreno, posto fuori dalla sagoma del fabbricato., 1

Indirizzo: Cavriglia (AR) VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N. 6 - Toscana Cavriglia, Arezzo

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 58.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 58.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 726.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento posto al piano primo, trilocale, due camere e due bagni più terrazza. Compresa cantina di 15 mq

Indirizzo: Cavriglia centro

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5





Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/02/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: quadrilocale al piano terra, due camere e un bagno con finestra

Indirizzo: via del Molino, 14 Cavriglia

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.000,00 pari a 1.082,35 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/02/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento in palazzina, infissi in pvc con taglio termico, internamente composta da ampio ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere matrimoniali ripostiglio/pluriuso finestrato, bagno e 2 terrazze, completa la proprietà un garage,

Indirizzo: via Pietro Gori, Cavriglia

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento di 90 mq composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno con terrazza, 2 camere bagno e garage

Indirizzo: Castenuovo dei Sabbioni - Cavriglia

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca Dati delle quotazioni Immobiliari (primo semestre 2024) (30/06/2024)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore di Mercato delle abitazioni di tipo economico, stato di conservazione NORMALE, zona centrale/abitato di CAVRIGLIA, codice di zona B2



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	98.000,00	92.000,00	85.000,00	90.000,00
Consistenza	104,70	70,00	85,00	100,00	90,00
Data [mesi]	0	1,00	0,00	0,00	0,00

tecnico incaricato: FRANCESCA MESINA

Pagina 10 di 12





Prezzo unitario	-	1.400,00	1.082,35	850,00	1.000,00
-----------------	---	----------	----------	--------	----------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	850,00	850,00	850,00	850,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		98.000,00	92.000,00	85.000,00	90.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		29.495,00	16.745,00	3.995,00	12.495,00
Prezzo corretto		127.495,00	108.745,00	88.995,00	102.495,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

106.932,50

Divergenza:

30,20% <

%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,60	x	1.021,32	=	102.744,79
Valore superficie accessori:	4,10	x	1.021,32	=	4.187,41
					106.932,20

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 106.932,20**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 106.932,20**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

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	100,60	4,10	106.932,20	106.932,20
				106.932,20 €	106.932,20 €

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

€. 4.170,00

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

€. 102.762,20

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:

€. 15.414,33

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 47,87

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

€. 87.300,00

data 17/02/2025



il tecnico incaricato
FRANCESCA MESINA

