

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE ORDINARIO -  
AREZZO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
2/2023**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott.ssa Rodino' Di Miglione Elisabetta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

IGES SRL CURZIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 28/05/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

creata con Tribù Office 6

**ASTALEGALE.NET**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

**MICHELA MAURRI**

CF: MFRMHL68B53C843Y

con studio in EUCINE (AR) piazza della Pieve, 6

telefono: 3393459875

email: m.maurri@studioaurri.it

PEC: michela.maurri@pec.studioaurri.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 1 di 16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2023

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIALE ARMANDO DIAZ 95, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **160,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima si trova nel comune di Montevarchi in viale Armando Diaz n. 95, zona limitrofa al centro storico. All'unità immobiliare, al secondo piano di una palazzina bifamiliare, si accede dal viale Diaz con un ingresso al piano terra e tramite le scale condominiali. L'appartamento è composto da 6 vani e un bagno più un disimpegno di distribuzione, dal quale si accede con una scala a chiocciola alla soffitta.

Sono comprese come pertinenza due vani di sgombero esclusivi al piano terra, accessibili da passaggio esterno condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, scala condominiale, ha un'altezza interna di 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 612 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 929,62 Euro, indirizzo catastale: VIALE ARMANDO DIAZ n. 95 MONTEVARCHI, piano: T-2 - 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>160,05 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 182.062,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 154.173,13</b>
Data della valutazione:	<b>28/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento è libero, mentre le cantine esterne sono attualmente occupate dal materiale dell'altro condomino della palazzina.



## 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 **giudiziale** attiva, registrata il 29/06/2010 a PISA ai nn. 795, iscritta il 01/12/2010 a TRIBUNALE PISA ai nn. Registro Particolare 3847 Registro Generale 21268, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 40000.

Importo capitale: 35000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/03/2017 a firma di CORTE D'APPELLO DI FIRENZE ai nn. 816 di repertorio, iscritta il 21/04/2017 a CORTE D'APPELLO DI FIRENZE ai nn. Registro Particolare 781 Registro Generale 5982, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 30000.

Importo capitale: 24255,38

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/05/2024 , trascritta il 08/11/2011 a PUBBLICO UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. Registro Particolare 12537 Registro Generale 1796, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Annotazione n. 194 del 29/01/2021 (CANCELLAZIONE)

pignoramento, stipulata il 16/02/2021 a firma di TRIBUNALE AREZZO ai nn. 168 di repertorio, trascritta il 07/04/2021 a UNEP C/O TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. Registro Particolare 4302 Registro Generale 5749, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBIL.

1 - Annotazione n. 377 del 23/02/2023 (CANCELLAZIONE)

pignoramento, stipulata il 19/12/2022 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 3225 di repertorio, trascritta il 10/01/2023 a UNEP C/O TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. Registro Particolare 330 Registro Generale 418, 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:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	500/1000
Ulteriori avvertenze:	

Il condominio non è costituito essendo il fabbricato composto da due unità. Gli spazi condominiali essendo, le unità abitative di circa uguale consistenza, sono considerati al 50%. Inoltre non è oggetto della valutazione il locale caldaia, che attualmente è una proprietà indivisa fra le due unità abitative a norma di legge.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 13/07/2006), con atto stipulato il 13/07/2006 a firma di NOTAIO FILIPPO RUSSO ai nn. 7948 di repertorio, registrato il 18/07/2006 a FIRENZE ai nn. 5157, trascritto il 21/07/2006 a AREZZO ai nn. 9987

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di SUCCESSIONE DI CARAPELLI BRUNETTA (dal 03/02/1984 fino al 13/07/2006), con atto stipulato il 03/02/1984 ai nn. N, 69/373 di repertorio, trascritto il 03/02/1984 ai nn. N, 69/373

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'edificio è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente è stata presentata una domanda di Sanatoria al comune di Montevarchi il 10 dicembre 2004 riguardo ai due vani sgombero/cantina al piano terra. Nel 2005 viene chiesto un parere preventivo, negato, per lavori di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONDONO EDILIZIO L. 326/03 e l.n. 53/04 N. **CONDONO EDILIZIO N. 64**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di addizione funzionale pertinenziale di un organismo edilizio al piano terreno del fabbricato in via Armando Diaz, presentata il 10/12/2004 con il n. 42095 di protocollo, rilasciata il 13/06/2017 con il n. 64 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

RICHIESTA PARERE PREVENTIVO (diniogo) N. **RICHIESTA PARERE PREVENTIVO**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE RISANAMENTO CONSERVATIVO CON AUMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI, presentata il 05/12/2005 con il n. 44793 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano operativo adottato, in forza di delibera Del.C.C. n.86 del 12.12.2023, l'immobile ricade in zona territorio urbanizzato: tessuti dei villini e dei palazzi primo '900 (U2) - zone territoriali omogenee B. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 23 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2) 1. La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi considerati di valore storico, culturale ed architettonico e degli elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo. Per tali edifici devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti e gli interventi devono avvenire nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio, pertanto gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui ai successivi commi, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela. 2. Gli interventi sugli edifici con disciplina di intervento t2 non devono comportare : - demolizione del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica; - modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e quelle finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 3, lett. b); - alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio che modifichino la gerarchia statica dell'impianto originario e modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 3, lett. a); eventuali interventi di frazionamento delle unità immobiliari non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali e l'eventuale realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; - modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 3, lett. a); - inserimento di nuovi solai, salvo i casi di cui al successivo comma 3, lett. c) e fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui; - modifiche dei prospetti sul fronte strada o comunque prospicienti lo spazio pubblico (facciate principali) e quelli a carattere unitario e compiuto; per i prospetti principali eventuali limitate modifiche sono consentite esclusivamente per il ripristino delle aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali e per l'adeguamento di aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio, in tutti i casi da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica; in tutte le facciate di tali edifici si deve evitare l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture per le facciate che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, compreso l'uso di guide fisse per l'eventuale realizzazione degli intonaci; non sono altresì consentiti pacchetti di isolamento a cappotto esterni; - tamponamento di logge, parate, porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi; - la realizzazione di nuove scale esterne, balconi e terrazze. 3. La disciplina t2 consente, alle condizioni di seguito indicate, i seguenti interventi: a) la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra, per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico-sanitario, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, che non può superare la misura massima di 0,40 ml.; b) la realizzazione di eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, compatibilmente alla tipologia della gronda, ammessa fino ad un massimo di 0,15 ml., nel rispetto delle modalità descritte al successivo art. 28; è altresì ammessa la realizzazione di intonaci isolanti negli edifici intonacati solo qualora si documenti l'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (intonaci e tinteggiature originarie, rivestimenti in pietra e altro, decori, cornici, marcapiani, ecc.) e nel caso in cui non si tratti di edifici con una immagine consolidata a faccia vista; c) l'introduzione di

soppalchi e relative scale, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni; il soppalco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo originario e di superficie massima pari ad 1/3 di quella del vano su cui andrà a insistere, mentre l'altezza utile dell'ambiente sottostante non deve risultare inferiore a ml. 2,40; d) il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato; e) limitate modifiche alle aperture sui prospetti secondari e le corti interne, non prospicienti strade e spazi pubblici, che non devono comunque interessare fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali non sono consentite; le eventuali modifiche alle aperture non devono alterare l'integrità compositiva del prospetto, della gerarchia delle aperture, rispettando per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, sulla base di adeguata documentazione storica; f) la realizzazione di lucernari complanari alla copertura, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura (art. 9 del D.P.G.R. 2013, n. 75/R del 18/12/2013) ammessa, laddove possibile, sulle falde visivamente meno esposte; g) l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma dell'edificio, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti, o negli spazi pertinenziali senza modifiche della morfologia e del profilo dei terreni e degli elementi tradizionali di valore caratterizzanti lo spazio aperto. Il progetto degli interventi laddove proponga modifiche agli elementi sopra indicati deve essere preceduto ed accompagnato da uno studio, integrato nella relazione storico-critica, che evidenzia le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti, nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'organismo originario o comunque ad una precedente configurazione riconosciuta di maggior valore. 4. Sono altresì ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti della presente disciplina di intervento t2, che non consente nuovi lucernari o nuovi solai; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nel caso dei soppalchi, di cui al precedente comma. 5. Gli edifici con disciplina di intervento t2 sono considerati dal PO di valore storico, culturale ed architettonico per i quali, ai sensi dell'art. 138, comma 3 della L.R. 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione bagno soffitta e alcuni setti

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

Costi di regolarizzazione:



- lavori di demolizione: €.3.000,00



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

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

Costi di regolarizzazione:

- diformità interne: €.6.000,00

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono conformi alla normativa attuale

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

Costi di regolarizzazione:

- adeguamento impianti: €.9.000,00

BENI IN MONTEVARCHI VIALE ARMANDO DIAZ 95, QUARTIERE CENTRO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIALE ARMANDO DIAZ 95, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **160,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima si trova nel comune di Montevarchi in viale Armando Diaz n. 95, zona limitrofa al centro storico. All'unità immobiliare, al secondo piano di una palazzina bifamiliare, si accede dal viale Diaz con un ingresso al piano terra e tramite le scale condominiali. L'appartamento è composto da 6 vani e un bagno più un disimpegno di distribuzione, dal quale si accede con una scala a chiocciola alla soffitta.

Sono comprese come pertinenza due vani di sgombero esclusivi al piano terra, accessibili da passaggio esterno condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, scala condominiale, ha un'altezza interna di 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 612 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 929,62 Euro, indirizzo catastale: VIALE ARMANDO DIAZ n. 95 MONTEVARCHI, piano: T-2 - 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 7 di 16

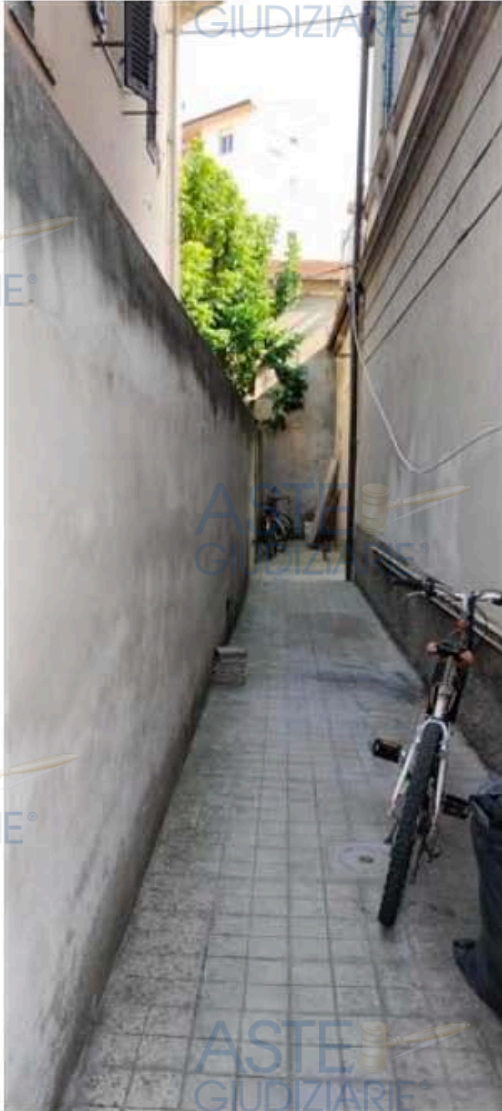
ASTE  
GIUDIZIARIE®



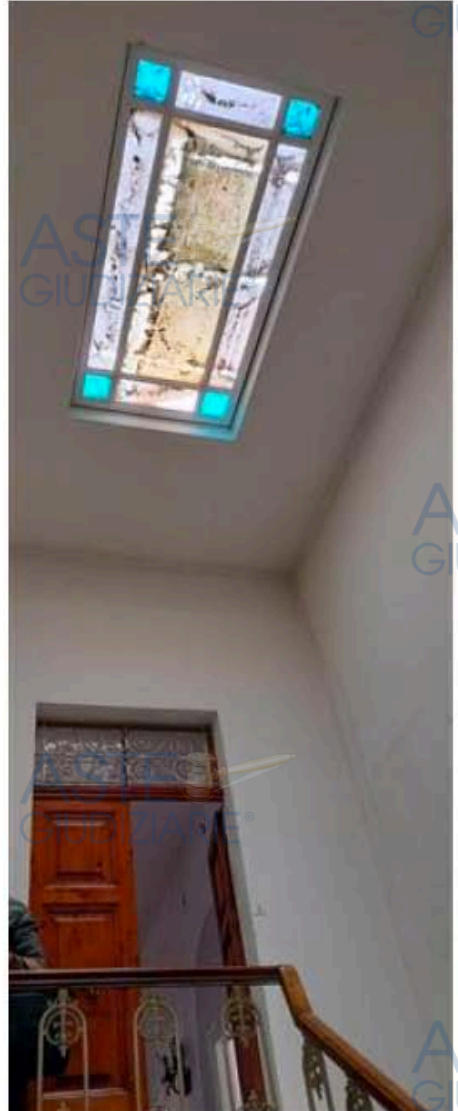
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 8 di 16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

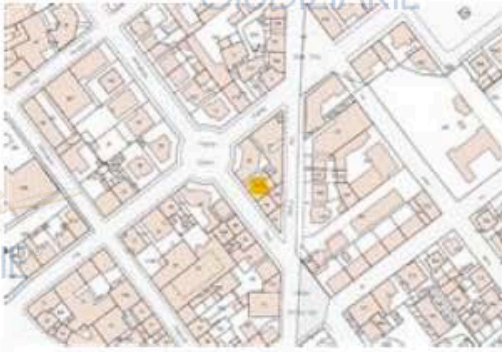
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SAN GIOVANNI VALDARNO, TERRANUOVA BRACCIOLINI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

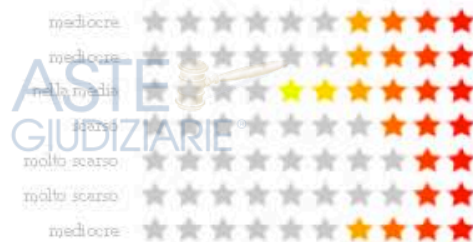
Pagina 9 di 16

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'immobile si accede tramite ingresso a comune al piano terreno dalla viabilità pubblica, viale Diaz, e tramite scala di graniglia con corrimano in ferro e legno si accede al pianerottolo del secondo e ultimo piano. Non è presente l'ascensore. L'unità immobiliare si compone di ingresso, cucina con balcone, pranzo, sala, studio e due camere, vani ampi e disimpegnati. Nell'ingresso è presente una scala a chiodo in legno che permette l'accesso alla soffitta. Sono comprese due vani sgombero/cantina esclusivi al piano terra accessibili da un resede condominiale (bcnc p.lla 612 sub 12) non oggetto del pignoramento. Le due cantine sono in uso, senza titolo ufficiale, al condomino dell'altra U.I. Inoltre è presente un vano tecnico della caldaia condominiale, attualmente in disuso, al piano terreno in comproprietà con l'altra unità abitativa non oggetto del lotto e del pignoramento.

L'appartamento necessita di opere di manutenzione straordinaria e di un completo rifacimento degli impianti. Le pavimentazioni originarie (circa anni '30) con mattonelle in graniglia e decorazioni floreali/geometriche sono ben conservate.

Dalla scala a chiodo si accede ad una soffitta non abitabile, in cui sono stati fatti dei lavori per ricavare dei vani oltre che un servizio igienico, il tutto non completato.

## Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre e persiane realizzati in legno  
*manto di copertura:* realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in non presente  
*infissi interni:* doppia specchiatura realizzati in legno tamburato  
*pareti esterne:* costruite in intonaco con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in bugnato la balza  
*pavimentazione interna:* realizzata in graniglia con decori  
*portone di ingresso:* con specchiature realizzati in





legno massello

scale: condominiali con rivestimento in graniglia

Degli Impianti:

ascensore: non presente

termico: impianto con radiatori in ghisa con alimentazione in caldaia non esistente conformità: non presente

elettrico: impianto vetusto conformità: non presente

Delle Strutture:

balconi: costruiti in massetto cls

solai: in legno

copertura: struttura lignea doppia orditura costruita in legno



al di sotto della media



pessimo



molto scarso



scarso



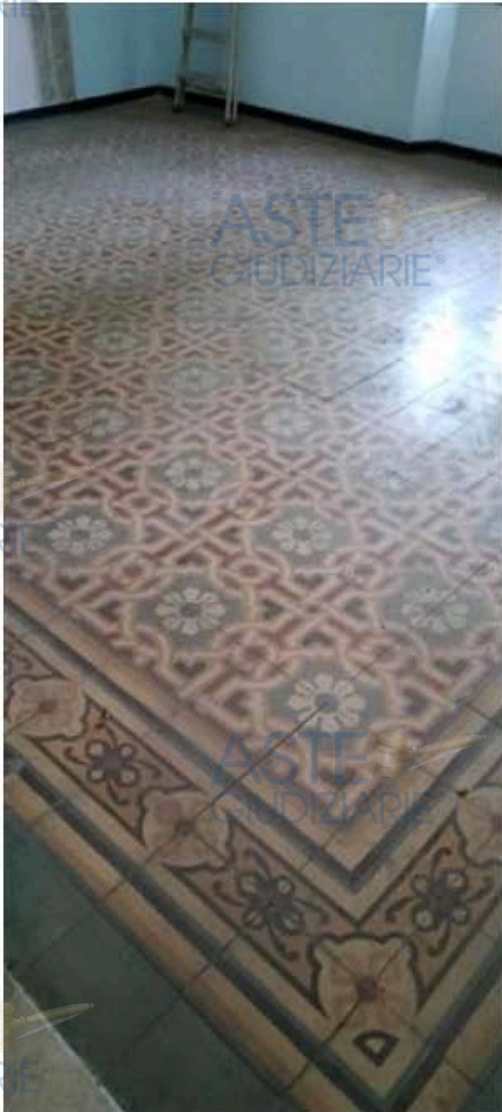
scarso



mediocre



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:



[335,66 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 708168 registrata in data 26/01/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 12 di 16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	145,20	x	100 %	=	145,20
ingresso	17,00	x	10 %	=	1,70
cantina	11,34	x	30 %	=	3,40
balcone	5,00	x	25 %	=	1,25
soffitta	85,00	x	10 %	=	8,50
<b>Totale:</b>	<b>263,54</b>				<b>160,05</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*

Data contratto/rilevazione: *26/11/2019*

Fonte di informazione: *EspropriazioniImmobiliari, 70/2017*

tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 13 di 16



Descrizione: Diritto di piena proprietà su appartamento posto al piano primo di più ampio fabbricato, oltre corte interna e sottoscala di uso esclusivo come la rampa di scale esterna, nonché corte interna di uso comune., 1

Indirizzo: Via Roma, 12 Montevarchi, AR

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.200,00 pari a 496,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.200,00 pari a: 496,00 Euro/mq

Distanza: 263.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/09/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 176/2021

Descrizione: Civile abitazione dislocata su due piani per complessivi mq. 101,51., 1

Indirizzo: Via Cennano, 67 Montevarchi, AR

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.800,00 pari a 403,96 Euro/mq

Distanza: 358.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: ASTALEGALE.NET

Descrizione: RESIDENZIALE

Indirizzo: via isidoro del lungo 48

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 624,06 Euro/mq

Valore Ctu: 130.000,00 pari a: 977,44 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (03/04/2023)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima eseguita è fatta in base al parametro tecnico del metro quadro lordo, che viene usato nella zona nelle libere contrattazioni di compravendita. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato, ai valori attribuiti dall'OMI, tenendo conto della tipologia, del piano, dello stato di conservazione e manutenzione, considerando la necessità di interventi di risanamento, e dell'ubicazione si attribuisce in via cautelativa un valore di mercato di **1250,00 euro**, per ogni metro quadrato di superficie convenzionale compreso annessi e accessori.





## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,05 x 1.250,00 = 200.062,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 200.062,50

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 200.062,50

## 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 MONTEVARCHI, 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	160,05	0,00	200.062,50	200.062,50
				<b>200.062,50 €</b>	<b>200.062,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 18.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 182.062,50

### 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: €. 27.309,38

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 580,00



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

€. 154.173,13

data 28/05/2024



il tecnico incaricato  
MICHELA MAURRI



tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 16 di 16

