



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 202/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV SRL



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Elisabetta Rodino di Miglione



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie I.V.G.



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/08/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LUCA BRANDINI

CF:BRNLCU68S11A390W

con studio in AREZZO (AR) giotto 130

telefono: 3478210244

email: luca@studiobrandini.com



tecnico incaricato: LUCA BRANDINI

Pagina 1 di 16





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 202/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **residenziale** a BIBBIENA via Molin di Gressa 28, frazione Molin di Gressa, della superficie commerciale di **212,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio è facente parte di un aggregato rurale storico e storicizzato come "Mulino di Gressa" a pochi chilometri dal capoluogo Bibbiena, centro urbano di rilievo della valle del Casentino.

L'edificio è composto da due piani con ingressi separati; **il piano terra** ha accesso da un resede (sub 2 della p.lla 368) privato appartenente al sub 9 con diritto di passo per il sub 4 oggetto della presente. Inoltre a tale livello si accede, dalla parte Ovest, attraverso la P.lla subastata 367 con vari ingressi a quote diverse accessibili sotto un porticato. tali locali originariamente erano parti integranti del vecchio mulino ed oggi classificate catastalmente come cantine, legnaie, forno e locali accessori. **A piano primo** si accede sempre passando dal sub 2 (diritto di Passo) e con una scala in ferro costruita sul lato Est , posta in aderenza con il fabbricato all'interno del resede di pertinenza p.lla 367; a questo piano troviamo l'abitazione con i relativi locali di servizio.

Lo stato di degrado e abbandono sono importanti, tali da ritenere l'abitazione non più idonea all'uso, senza una ristrutturazione o manutenzione straordinaria che permetta di migliorare gli aspetti statici, igienici ed impiantistici oltre a quelli di sicurezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1, interno nc. 29, ha un'altezza interna di 200/290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 368 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 368,75 Euro, indirizzo catastale: BIBBIENA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2007.

A.1 **altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 367 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 1075, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 5,55 €, indirizzo catastale: BIBBIENA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	21,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.840,80
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.406,72

tecnico incaricato: LUCA BRANDINI

Pagina 2 di 16



Data della valutazione:



21/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

l'immobile è occupato da cose e mobili

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 29/05/2007 a firma di notaio Zazzaro Marcello in Bibbiena AR ai nn. 24864/6344 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a Arezzo ai nn. 11818/2642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 360.000 euro.

Importo capitale: 180.000 euro.

Durata ipoteca: 30 Anni.

La formalità è riferita solamente a FG 29 p.la 368 sub 4 - p.la 637.

Ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/10/2023 a firma di tribunale di Arezzo G.N. 2993 di repertorio, registrata il 06/12/2023 a Arezzo G.N. 21073/16135, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Comune di Bibbiena fg. 29 p.la 368 sub 4 , p.la 637

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Dai documenti esaminati non è emersa l'esistenza di vincoli o **oneri di natura condominiale** e non sussiste la figura dell'amministrazione condominiale. Alla data del sopralluogo non abbiamo nessun documento o informazione che sussistano delle pendenze di natura condominiale.

Trattandosi di un vecchio aggregato urbano di natura rurale (Mulino di Gressa), si sono costituite delle **servitù** volontarie o per usucapione e per destinazione del padre di famiglia, le quali permettono accessibilità e funzionalità dell'immobile in oggetto



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

prezzo della compravendita è stato convenuto in complessivi Euro 140.000,00

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 25/05/2007), con atto stipulato il 25/05/2007 a firma di Notaio ZAZZARO MARCELLO in Bibbiena G.N. 24863/6343 di repertorio, registrato il 29/05/2007 a Bibbiena G.N. R.G. N. 11817 R.P. N. 7521, intavolato il 29/05/2007 a Agenzia del Territorio di AREZZO il 29/05/2007 G.N. Registro Particolare 7521 Registro Generale 11817.

Il titolo è riferito solamente a foglio 29, p.la 368 sub 4, p.la 367.

- Appartamento, al Catasto Fabbricati del Comune di Bibbiena, foglio 29, particella 368 sub.4, via Molin di Gressa piano T/1°, Cat. A/4, cl.3[^], cons. vani 8,5, R.C. Euro 368,75, - Resede di pertinenza, al Catasto dei Terreni del Comune di Bibbiena, foglio 29, particella 367, a.11.05, semin. arbor., cl.2[^], R.D. Euro 5,71, R.A. Euro 2,28.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione di costruzione **N. 46/1994** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ripristino e manutenzione coperture, presentata il 26/04/1994 con il n. 96 di protocollo, rilasciata il 27/04/1994 con il n. 46 di protocollo

DIA con atto di assenso **N. 151/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ore interne per miglioramento igienico funzionale, presentata il 15/06/2007 con il n. 151 di protocollo





DIA subordinata a paesaggista N. 220/2014 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di gazebo in area pertinenziale, presentata il 24/11/2014 con il n. 220 di protocollo.

Opera realizzata solo in parte, sono presenti alcuni pilastri (mai completata)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RU vigente l'immobile ricade in zona ERS- Edificato Rurale Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: n. 266 : scheda sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto. Edificio di Valore sulla base della classificazione edilizia allegata agli strumenti urbanistici. NTA RU art 11.4.2 insediamenti storici art. 54 categorie di intervento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Manca la regolarità e conformità Catastale, Edilia/urbanistica ed Impiantistica

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità di opere interne per diversa distribuzione e uso o destinazione (normativa di riferimento: RU e LR T)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014 ess.mm.ii.,

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

Costi di regolarizzazione:

- oblazione: €1.000,00
- OO. di urbanizzazione, C.C. e Diritti di segreteria: €6.600,00
- competenze professionali e spese generali: €3.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a al cambio d'uso del piano terra.

Le difformità sanabili sopra descritte potrebbero essere regolarizzate con Attestazione di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014 ess.mm.ii., in quanto trattasi di interventi edilizi realizzati in assenza di segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), oppure in difformità da essa. In questi casi il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere l'attestazione di conformità in sanatoria, a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria oppure SCIA in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma non inferiore ad euro 1000,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione se dovuti oltre ai diritti di segreteria stabiliti dall'Amministrazione comunale territorialmente competente. In ogni caso sono fatti salvi i diritti di terzi per i quali la sanatoria non produce deroga. A titolo di riepilogo e valorizzazione si riportano i costi di riferimento nella seguente tabella





stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale con tipo mappale e nuove planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

- competenze spese, visure e diritti : € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 m

Questa situazione è riferita solamente a all'intero fabbricato



Planimetrie esistenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: incrementi di volume e superficie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pareri favorevoli degli organi preposti alla tutela dei vincoli di zona e di schedatura

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri urbanistici , diritti , spese generali e competenze professionali: € 7.000,00





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



BENI IN BIBBIENA VIA MOLIN DI GRESSA 28, FRAZIONE MOLIN DI GRESSA

RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

residenziale a BIBBIENA via Molin di Gressa 28, frazione Molin di Gressa, della superficie commerciale di **212,50 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio è facente parte di un aggregato rurale storico e storicizzato come "Mulino di Gressa" a pochi chilometri dal capoluogo Bibbiena, centro urbano di rilievo della valle del Casentino.

L'edificio è composto da due piani con ingressi separati; **il piano terra** ha accesso da un resede (sub 2 della p.lla 368) privato appartenente al sub 9 con diritto di passo per il sub 4 oggetto della presente. Inoltre a tale livello si accede, dalla parte Ovest, attraverso la P.lla subastata 367 con vari ingressi a quote diverse accessibili sotto un porticato. tali locali originariamente erano parti integranti del vecchio mulino ed oggi classificate catastalmente come cantine, legnaie, forno e locali accessori. **A piano primo** si accede sempre passando dal sub 2 (diritto di Passo) e con una scala in ferro costruita sul lato Est, posta in aderenza con il fabbricato all'interno del resede di pertinenza p.lla 367; a questo piano troviamo l'abitazione con i relativi locali di servizio.

Lo stato di degrado e abbandono sono importanti, tali da ritenere l'abitazione non più idonea all'uso, senza una ristrutturazione o manutenzione straordinaria che permetta di migliorare gli aspetti statici, igienici ed impiantistici oltre a quelli di sicurezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1, interno nc. 29, ha un'altezza interna di 200/290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 368 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 368,75 Euro, indirizzo catastale: BIBBIENA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2007.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Fronte Ovest

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto storico lorenese

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

estratto di Mappa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Bibbiena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: adsl, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valle del casentino, aggregati urbani, paesaggistici e naturalistici .

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: LUCA BRANDINI

Pagina 8 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

mediocre

nella media

mediocre

scarso

pessimo

molto scarso

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Immobile in oggetto p parte di un complesso di antico Mulino e si compone da piani 2.

- **Al piano terra** si trovano dei locali accesso con accesso a quote differenti e di altezze diverse che vanno da H 2.20 ml a 3.13 ml.

Tale livello si compone da un locale tecnico, con ingresso dal Sub 2 resede con diritto di passo a favore del sub 4, un locale disimpegno posto sotto la vecchia scala in pietra che da ingresso ad una cantina seminterrata; tramite una scala di pochi gradini si ritorna a quota terreno dove è stata realizzata una cucina veranda all'interno ed in ampliamento di una originaria Legnaia. da quest'ultima si accede al resede privato (p.lla 367) e ad altro locale disimpegno che distribuisce a due camere ed un bagno realizzati su originari locali accessori come cantine e/o rimesse.



Questo piano ha scarsa luminosità e criteri igienici pessimi come anche gli impianti sono assenti o insufficienti, inoltre i locali sono difformi dallo stato autorizzativo e catastale

- **Al piano primo** si trovano dei locali dell'abitazione e si accede attraverso due scale, una ad Ovest in pietra e l'altra ad Est realizzata in struttura in ferro; le altezze interne sono variabili tra 2.10 e 2.90 ml circa.

In questo livello i locali sono distribuiti in due aree, la zona Giorno, composta da pranzo/ingresso, disimpegno, WC, cucina e locale cottura (ripostiglio) e dalla zona Notte formata da 3 camere accessibili da un sistema di disimpegni ed un bagno comune a tutta la zona notte.



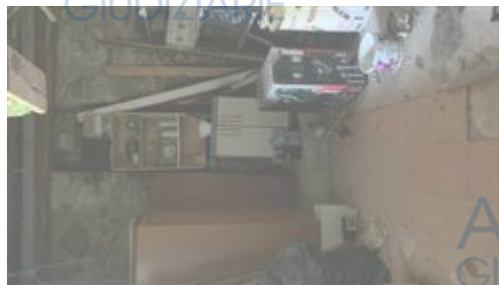
Infine nel retro (Lato Est) , con la scala in ferro, si raggiunge il resede pertinenziale (p.lla 367) .



Sia il piano terra che il primo presentano difformità urbanistiche e uno stato di degrado elevato.

Nell'immobile sono presenti cose in stato di abbandono e gli impianti non sono più funzionanti o mancati perché disabilitati e smontati.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:



[403,71 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. A851.0.29.368.4 registrata in data 20/08/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni ImmobiliariCriterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

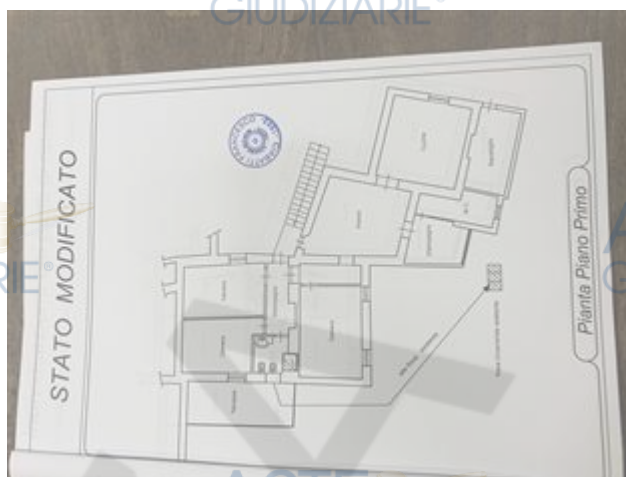
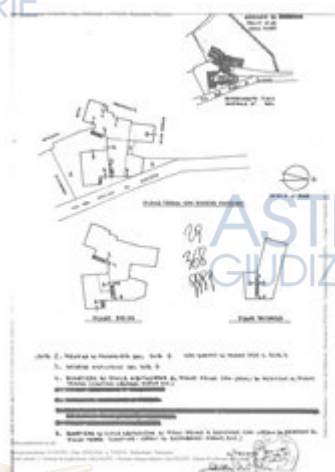
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano primo	150,00	x	100 %	=	150,00
Accessori diretti	125,00	x	50 %	=	62,50
Totale:	275,00				212,50

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: LUCA BRANDINI

Pagina 11 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:****altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 367 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 1075, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 5,55 €, indirizzo catastale: BIBBIENA

descrizione	consistenza	indice	commerciale
area pertinenziale costituita da viabilità interna e verde privato	1.075,00	x 2 % =	21,50
Totale:	1.075,00		21,50

**VALUTAZIONE:**

tecnico incaricato: LUCA BRANDINI

Pagina 12 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



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: 13/11/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 75/2016

Descrizione: TRIBUNALE DI AREZZO - VENDITA GIUDIZIARIA SENZA INCANTO - 13 novembre 2019 ore 15- APPARTAMENTO in Casolare, a pietra, tipico stile toscano, di recente ristrutturazione, posto su una collina che gode di un panorama a 360° sulla campagna circostante. Appartamento sviluppato al piano terra, primo, e sottostrada oltre garage, due posti auto, resede esclusivo e quota parte di resede a comune. Piano terra: un soggiorno, un vano pranzo con angolo cottura, due disimpegni, un bagno; piano primo: una camera matrimoniale, due camere singole, due disimpegni, un bagno; piano sottostrada: vano cantina, non collegato internamente con l'appartamento. Per info andare sul sito ufficiale: itasset.it - avv. Biliorsi n. 348 1039442, 1

Indirizzo: Localita' CASE SPARSE, Montecalbi Bibbiena, AR

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie: 50

Prezzo: 129.500,00 pari a 719,44 Euro/mq

Valore Ctu: 267.000,00 pari a: 1.483,33 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 129.500,00 pari a: 719,44 Euro/mq

Distanza: 945.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/11/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 75/2016

Descrizione: TRIBUNALE DI AREZZO - VENDITA GIUDIZIARIA SENZA INCANTO -13 novembre 2019 ore 15.00 -Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo posta in un complesso residenziale di recente ristrutturazione e sviluppata al piano terra, primo, secondo e sottostrada con quota parte di resede a comune. L'appartamento è composto: piano terra da: un soggiorno, un vano pranzo, un vano cucina, disimpegno, un bagno (bagno 1); piano primo da: una camera matrimoniale (camera 1), una camera singola (camera 2) disimpegno, un bagno (bagno 2); piano secondo da una camera matrimoniale (camera 3), un bagno (bagno 3); piano sottostrada da: un ampio vano (taverna) ad uso pranzo con angolo cottura e camino. L'ingresso principale all'unità abitativa è posto al piano terra sul lato ovest dell'edificio, al civico 36 corredato da portoncino in legno a due ante; è inoltre presente un altro ingresso al piano sottostrada, (porta è a vetri con infisso in legno). Per la visione e per ulteriori informazioni, è possibile contattare in qualsiasi orario, anche nei giorni festivi, il referente, Avv. Biliorsi al 3481039442 o sito internet: itasset.it, 2

Indirizzo: Localita' Case Sparse, Montecalbi Bibbiena, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 246.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 119.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq



Distanza: 945.00 m

Numero Tentativi: 4

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (31/12/2023)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mm

Valore minimo: 170.000,00

Valore massimo: 225.000,00

Note: Banca dati delle quotazioni immobiliari Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: AREZZO Comune: BIBBIENA Fascia/zona: Extraurbana/PICCOLE FRAZIONI - ZONE DI CAMPAGNA E RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE Codice di zona: R1 Microzona catastale n.: 4 Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: Residenziale

costruttori e edili della zona (27/11/2023)

Domanda: scarsa

Offerta: sufficiente

Tempo di rivendita o di assorbimento: 24 mm

Valore minimo: 70.000,00

Valore massimo: 150.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

le analisi sopra esposte sono state fatte sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle entrate.

Altra fonte di intervista sono stati gli operatori locali come agenti immobiliari, tecnici e costruttori o edili in generale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	212,50	x	900,00	=	191.250,00
Valore superficie accessori:	21,50	x	900,00	=	19.350,00
					210.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
condizioni igieniche e di vetustà	-42.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 168.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 168.480,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere la congrua stima i beni è stato messo a confronto tre metodi di stima:

comparativa, rivalutazione, costo di costruzione.

- Il primo metodo, quello di mercato, è forse il più logico perché tiene in evidenza le condizioni intrinseche dei tempi, della zona, delle situazioni

tecnico incaricato: LUCA BRANDINI

Pagina 14 di 16



immobiliari della particolare commerciabilità dei beni.

- Il secondo metodo di stima è quello della rivalutazione della rendita catastale utilizzato nella determinazione dell'asse ereditario nelle successioni legittime o testamentarie, ai fini del calcolo dell'imposta di successione, nelle donazioni e nella [tassazione delle compravendite immobiliari](#) (nei casi in cui si può applicare la modalità "prezzo-valore", in vigore dal 2006).
- Il terzo metodo di stima in base al costo di costruzione, viene ottenuto attraverso l'analisi dei listini ufficiali riferiti al costo di costruzione e/o ristrutturazione di edifici simili posti nella zona incrementato del costi del terreno e delle spese di produzione del bene e/o di tutti quei fattori o variabili di posizione.

La media tra i valori ottenuti con un abbattimento forfettario (indicativamente del **10-20%**), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, permette di definire un congruo valore per l'immobile subastato.

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 Bibbiena, agenzie presenti nel territorio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare dell'ufficio delle Entrate, ed inoltre: Atti di compravendita, indagini di mercato ed esecuzioni immobiliari simili

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	residenziale	212,50	21,50	168.480,00	168.480,00
				168.480,00 €	168.480,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

tecnico incaricato: LUCA BRANDINI

Pagina 15 di 16

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile in oggetto anche se costituito da due piani con accessi separati non si ritiene commercialmente opportuno la divisione in altri lotti.

In particolare avendo locali posti al piano terra non residenziali, ma accessori oggetto di sanatoria è opportuno mantenere il bene indiviso. inoltre L'appartamento al piano primo sarebbe carente di area pertinenziale per parcheggio o altre funzioni utili alle residenze poste in luoghi con tipologia originaria rurale (agglomerati urbani estremamente periferici)



Riduzione del **4%** per lo stato di occupazione:

€. 6.739,20

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

€. 20.900,00

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

€. 140.840,80

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

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 14.084,08

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 350,00

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

€. 126.406,72



data 21/08/2024



il tecnico incaricato
LUCA BRANDINI

