



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

GHERARDO BITTONI

CF: BTTGRR56C10A390D

con studio in AREZZO (AR) VIA, ISONZO

telefono: 575902696

email: gherardo.bittoni@gmail.com

PEC: gherardo.bittoni@pec.it

tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAVRIGLIA Via del Giunco 35, frazione Loc. le Giunchete, della superficie commerciale di **84,20** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Unità immobiliare residenziale al piano terra di un fabbricato a schiera composto da tre elevazioni di cui entro terra. L'abitazione è composta da un ambiente unico all'ingresso con pranzo-soggiorno e cucina; attraverso un disimpegno si accede alla zona notte composta da due camere da letto di cui una matrimoniale e una singola, un servizio igienico e un ripostiglio. L'u.i. è dotata di un doppio resede uno sul fronte principale d'ingresso dal vialetto condominiale e uno su retro al quale si accede dalle camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 199 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Località Santa Lucia, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 199 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: Loc. Santa Lucia, n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

B box singolo a CAVRIGLIA Via del Giunco 35, frazione Loc. le Giunchete, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Unità immobiliare indipendente e ad uso esclusivo al piano interrato dello stesso fabbricato sul quale insiste l'appartamento. Trattasi di un unico locale accessibile tramite rampa carrabile e corsello condominiale, dotato di apertura metallica basculante e impianto elettrico di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo Interrato, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 199 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Località Santa Lucia, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Graffata Part. 1 sub. 43
- foglio 48 particella 1 sub. 49 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Loc. Santa Lucia, snc, piano: T
Ben comune non censibile - Partita Speciale A
- foglio 48 particella 199 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Loc. Santa Lucia, s.n.c., piano: T
Ben comune non censibile - Partita Speciale A
- foglio 48 particella 199 sub. 14 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Loc. Santa Lucia, s.n.c., piano: T
Ben comune non censibile - Partita Speciale A





- foglio 48 particella 1 sub. 48 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Loc. Santa Lucia, s.n.c., piano: T
Ben comune non censibile - Partita Speciale A

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



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.420,00
Data di conclusione della relazione:	04/10/2025

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 attualmente occupato da una famiglia, ma non risulta alcun contratto di locazione valido del quale uno dei componenti ne è titolare. Poichè l'unico contratto, esibito al custode giudiziario, non si riferisce all'immobile oggetto della presente procedura, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate è stata eseguita una ricerca dei contratti di locazione avente per oggetto di locazione l'immobile dell'Esecutato. Da tale ricerca è emerso che l'immobile è stato oggetto di locazione per tramite di un contratto, risolto in data 18/06/2019, in cui il locatore risulta una Società terza la quale a sua volta godeva di un contratto di comodato d'uso da parte della società Esecutata registrato il 14/09/2018. Pertanto gli occupanti non possiedono alcun titolo valido.

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 26/05/2007 a firma di Notaio Avv. Massimiliano Ebner , registrata il 22/05/2007 a Notaio Avv. Massimiliano Ebner ai nn. 11264, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 133000.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato foglio 448 part. 199 sub. 25.

ANNOTAZIONE del 26/05/2009 - Registro Particolare 1343 Registro Generale 8966 Pubblico ufficiale EBNER MASSIMILIANO Repertorio 2083/1735 del 25/05/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2535 del 2007

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 01/02/2024 a AREZZO ai nn. 1464R.P. - 1831 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

**Condominio non
costituito**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Condominio non costituito

Ulteriori avvertenze:

Nonostante per il complesso immobiliare, cui fa parte la u.i. in oggetto, viga l'obbligo di costituzione, di fatto, non esiste un Condominio. Pertanto non è possibile determinare se esiste e/o quale sia la posizione dell'Esecutata nei confronti delle spese di mantenimento delle proprietà comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 11/05/2007), con atto stipulato il 11/05/2007 a firma di Notaio Ebner Massimiliano ai nn. 515/438 di repertorio, trascritto il 17/05/2007 a Arezzo ai nn. 10277/6523

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 25/05/2009), con atto stipulato il 25/05/2009 a firma di Notaio Ebner Massimiliano ai nn. 2084/1736 di repertorio, trascritto il





26/05/2009 a Arezzo ai nn. 8901/6054

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2009), con atto stipulato il 18/12/2009 a firma di Notaio Eugenio Idolo ai nn. 32253/10742 di repertorio, registrato il 18/12/2009 a MONTEVARCHI ai nn. 3190 Serie1T, trascritto il 21/12/2009 a AREZZO ai nn. 22123/14418

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 02/04/2010), con atto stipulato il 02/04/2010 a firma di Notaio Eugenio Idolo ai nn. 32388 di repertorio, registrato il 06/04/2010 a Montevarchi ai nn. 549 Serie1T, trascritto il 07/04/2010 a Arezzo ai nn. 6403 RG -4314 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO A COSTRUIRE N. 116 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI QUATTRO EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE composti da n.24 alloggi da realizzare in zona DRA4 in Loc. Giunchete, presentata il 08/08/2006 con il n. prot. n. 10423 di protocollo, rilasciata il 19/03/2007 con il n. 116 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Variante al Permesso a Costruire n. 116 del 19.03.2007 N. 191, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variazione del manto di copertura dei fabbricati, presentata il 18/12/2007 con il n. Prot. n. 17332 di protocollo, rilasciata il 06/11/2008 con il n. 191 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di Costruire in sanatoria N. 230, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 30/12/2009

Certificazione di conformità per ultimazione lavori N. 3676, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 11/03/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare non è dotata di Certificato di Abitabilità. Oltre alla documentazione di concessione, tra la documentazione depositata presso gli uffici preposti è reperibile la certificazione dell'impianto idraulico e la Certificazione di Collaudo Statico delle strutture in cemento armato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare ad uso abitativo

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La porta basculante di accesso al box si trova installata 20

cm più interna al locale rispetto a quanto riportato sulla planimetria degli elaborati tecnici di concessione dove si trova allineata al filo dei pilastri.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per sanzioni, diritti e spese tecniche: €.2.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Box auto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Correzione dell'Elaborato Planimetrico

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Correzione Tramite pratica Docfa: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare ad uso abitativo.

Si rileva che sull'elaborato planimetrico del complesso immobiliare più aggiornato (12/10/2023) esiste un errore di attribuzione numerica alla porzione di resede posteriore che invece che 25 è stata erroneamente numerata con il n. 23. Si fa notare che sull'elenco dei subalterni relativi alla particella n. 1 del foglio 48, il sub. 49 viene classificato come "bene comune non censibile" relativo ai sub. 45,46 e 47 e non include il sub. 43 (garage).



Elaborato Planimetrico Part.199

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La porta basculante di accesso al box si trova installata 20 cm più interna al locale rispetto a quanto riportato sulla planimetria degli elaborati tecnici di concessione dove si trova allineata al filo dei pilastri.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

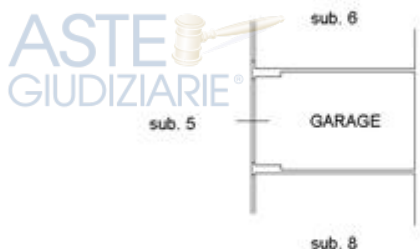
- Correzione Tramite pratica Docfa: €.350,00

Questa situazione è riferita solamente a Box Auto



PIANTA PIANO INTERRATO

H=240



NORD

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAVRIGLIA VIA DEL GIUNCO 35, FRAZIONE LOC. LE GIUNCHETE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

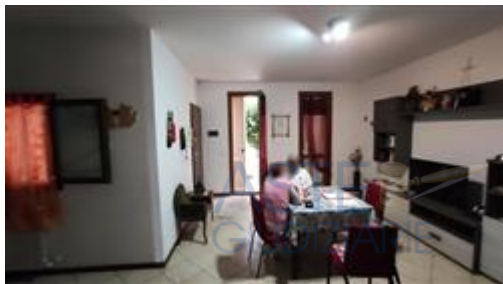
appartamento a CAVRIGLIA Via del Giunco 35, frazione Loc. le Giunchete, della superficie commerciale di **84,20** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Unità immobiliare residenziale al piano terra di un fabbricato a schiera composto da tre elevazioni di cui entro terra. L'abitazione è composta da un ambiente unico all'ingresso con pranzo-soggiorno e cucina; attraverso un disimpegno si accede alla zona notte composta da due camere da letto di cui una matrimoniale e una singola, un servizio igienico e un ripostiglio. L'u.i. è dotata di un doppio resede uno sul fronte principale d'ingresso dal vialetto condominiale e uno su retro al quale si accede dalle camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 199 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Località Santa Lucia, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 199 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: Loc. Santa Lucia, n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

Locale pranzo -soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Zona Cucina



Resede ingresso Prospetto Est (principale)



Prospetto Sud, Sud-Est laterale-frontale



Prospetto Nord-Ovest (retro)

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. 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:

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto fa parte di un più ampio complesso condominiale costituito da quattro fabbricati ognuno dei quali costituito da alloggi a schiera. All'interno del complesso immobiliare il fabbricato in oggetto occupa l'unità immobiliare al piano terra distinta al nr. 9

tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 8 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

del fabbricato nr. 3. Trattasi di un residenza con accesso esclusivo e indipendente dal piazzalino di distribuzione pedonale ad uso condominiale, composta da un ambiente, al quale si ha accesso dal portoncino blindato d'ingresso, con destinazione pranzo, soggiorno e cucina, e una zona notte disimpegnata dal locale precedente tramite un piccolo disimpegno che permette di raggiungere le due camere da letto di cui una matrimoniale e una singola, un servizio igienico e un piccolo ripostiglio. Il locale pranzo-soggiorno è dotato, oltre che dell'apertura del portoncino d'ingresso, anche di tre altre aperture, due delle quali porta-finestra sul resede a Sud-Est e una finestra sul prospetto Sud-Ovest, dove si trova anche l'apertura del bagno. Le camere da letto si affacciano entrambe sul prospetto Nord-Ovest per mezzo di porta-finestra. Gli infissi esterni sono in legno di colore naturale con vetrocamera e sono dotati di persiane in legno verniciate in bianco. Il resede anteriore, che confina con i vialetti condominiali del complesso è parzialmente pavimentato ed è recintato con ringhiera e cancellino metallico; il resede di retro è invece completamente pavimentato con blocchetti autobloccanti in cemento e anch'esso recintato con ringhiera metallica. Le finiture sono standard con superfici interne delle murature di confine e tramezzature con intonaco civile e tinteggiatura a tempera; la pavimentazione è realizzata in piastrelle di materiale ceramico a tappeto unico su tutto l'appartamento ad eccezione del locale bagno dove sono state utilizzate piastrelle di diverso formato coordinato ai rivestimenti di tutte le sue pareti fino all'altezza di 1,8m.

Sul prospetto di retro l'appartamento possiede una piccola loggia in corrispondenza dell'apertura della camera singola a Nord-Est.

Tra le porzioni ad uso comune con il resto delle proprietà degli immobili di lottizzazione si annoverano i piazzali di accesso pavimentati e a verde, i marciapiedi perimetrali e le rampe di accesso al piano interrato.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti, ma non è stato possibile reperire le certificazioni ad eccezione di quelli riguardanti l'impianto idraulico. Per quanto riguarda la climatizzazione invernale trattasi di riscaldamento autonomo con generatore a gas ed emissione con radiatori di alluminio verniciati; lo stesso generatore di calore, installato esternamente nel sottoscala, è utilizzato per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

*Bagno**Resede di retro**Camera singola**Locale pranzo-soggiorno*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista dal vialetto condominiale del prospetto principale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Accesso dal marciapiede del resede sul fronte principale

ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:

ASTE
GIUDIZIARIE®[192,847 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. SCRLSS83P17A390T-008 registrata in data 18/04/2018

ASTE
GIUDIZIARIE®

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*

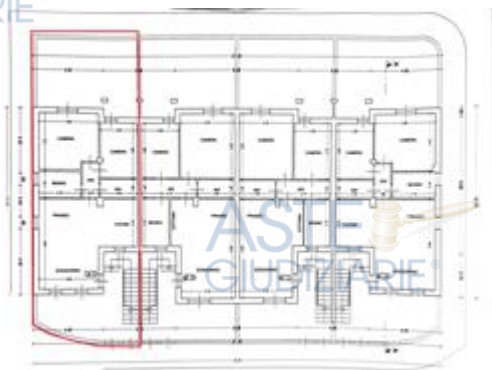
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale Unico Soggiorno-Pranzo-Cucina	37,70	x	100 %	=	37,70
Bagno	5,70	x	100 %	=	5,70
Camera matrimoniale	17,70	x	100 %	=	17,70
Camera Singola	10,45	x	100 %	=	10,45
Ripostiglio	3,50	x	100 %	=	3,50
Disimpegno	2,80	x	100 %	=	2,80
Resede anteriore scoperto	9,90	x	10 %	=	0,99
Loggia Prospetto retro	3,10	x	30 %	=	0,93
Resede Posteriore Scoperto	31,00	x	10 %	=	3,10
Resede anteriore coperto	13,30	x	10 %	=	1,33
Totale:	135,15				84,20

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 10 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria appartamento e resedi al piano terra [Fabbr.3]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria generale del complesso immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,20 x 1.250,00 = **105.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.250,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN CAVRIGLIA VIA DEL GIUNCO 35, FRAZIONE LOC. LE GIUNCHETE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CAVRIGLIA Via del Giunco 35, frazione Loc. le Giunchete, della superficie commerciale di **15,00 mq** per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Unità immobiliare indipendente e ad uso esclusivo al piano interrato dello stesso fabbricato sul quale insiste l'appartamento. Trattasi di un unico locale accessibile tramite rampa carrabile e corsello condominiale, dotato di apertura metallica basculante e impianto elettrico di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo Interrato, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 199 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Località Santa Lucia, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Graffata Part. 1 sub. 43
- foglio 48 particella 1 sub. 49 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Loc. Santa Lucia, snc, piano: T

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 11 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Ben comune non censibile - Partita Speciale A

- foglio 48 particella 199 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Loc. Santa Lucia, s.n.c., piano: T

Ben comune non censibile - Partita Speciale A

- foglio 48 particella 199 sub. 14 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Loc. Santa Lucia, s.n.c., piano: T

Ben comune non censibile - Partita Speciale A

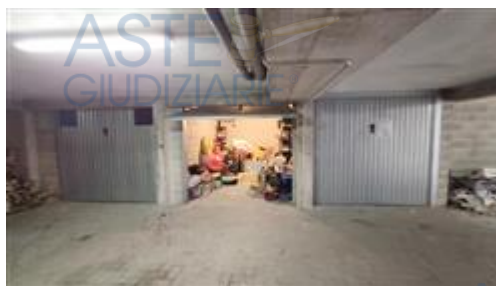
- foglio 48 particella 1 sub. 48 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Loc. Santa Lucia, s.n.c., piano: T

Ben comune non censibile - Partita Speciale A

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



Rampa condominiale di accesso al piano interrato



Vista del box dal corsello condominiale



Corsello condominiale



Interno box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

livello di piano:

stato di manutenzione:

qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 12 di 14



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box Garage Singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



Planimetria piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 680,00 = **10.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,20	0,00	105.250,00	105.250,00
B	box singolo	15,00	0,00	10.200,00	10.200,00
				115.450,00 €	115.450,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 13 di 14



descrizione	importo
Spese per il rilascio delle certificazioni impiantistiche e spese tecniche di presentazione della Certificazione di abitabilità.	-7.500,00
	7.500,00 €

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

€. 2.750,00

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

€. 105.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 15.780,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

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:

€. 89.420,00

data 04/10/2025

il tecnico incaricato
GHERARDO BITTONI

