TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

TURTURRO ANDREA

CUSTODE:

CURZIO MAZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Francesco Antonielli

CF:NTNFNC76S18F656Z
con studio in BUCINE (AR) via della Casina 1c
telefono: 055996859
email: francesco@studiotrepiu.it
PEC: francesco.antonielli@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO ANTONIELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b80fba939dd9959ee282c21f42e237

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AREZZO via Francesco redi 21, quartiere Villa SEVERI, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento per civile abitazione facente parte di un edificio di più ampia consistenza sviluppatosi su tre piani fuori terra.

L'edificio è stato realizzato in muratura, così come le tamponature interne, i solai sono il latero cemeno, la copertura è della tipologia a capanna con travetti in cemento e tabelle in laterizio con sovrastante anto di tegole tipo marsigliesi.

Le facciate esterne sono intonacate, gli infissi sono in alluminio così come le persiane.

Costtuiscono parti comuni dell'edificio il vano scala, il piazzale ed il sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 320.Identificazione catastale:

- foglio 109 particella 122 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 169,55 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO REDI n. 21/01 AREZZO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**78,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 46.520,78**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 27.301,08**
Data della valutazione:	**10/02/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO ANTONIELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b80fba939dd9959ee282c21f42e237

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
è stato richieso al Comune di Arezzo il **certificato contestuale storico di stato di famiglia e residenza**, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Arezzo in data 17.07.2024 dal quale risulta che l'abitazione è occupata dagli esecutati e dai loro 3 figli miniorenni.

in fase di sopralluogo erano presenti l'Esecutato e due figli

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 31/03/2004 a firma di Pantani Fabrizio ai nn. 110884/13291 di repertorio, iscritta il 06/04/2004 a Arezzo ai nn. 7070/1459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 220000.
Importo capitale: 110000.
Durata ipoteca: 25 anni.
In data 03/03/2024 è stata iscritta ipoteca in rinnovazione sempre a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con nuovo codice fiscale 09339391006

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare, stipulata il 30/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3573 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a Arezzo ai nn. 1502/1207, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 630,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 693,75**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 12.241,58**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO ANTONIELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b80fba939dd9959ee282c21f42e237

Millesimi condominiali: **96,540 di proprietà generale**

Ulteriori avvertenze:

L'Amministratore, con mail del 13 dicembre 2024, riferisce, oltre alla presente Esecuzione Immobiliare, della presenza di una delibera con la quale viene incarico un legale di depositare istanza per il riconoscimento della qualità di erede del condomino defunto Badii per il quale l'erede legittimo non ha ancora provveduto alla denuncia di successione e che non è in regola con il pagamento delle quote condominiali.

Sempre con la stessa mail mi viene comunicato che il debito degli esecutati nei confronti del condominio, dal giorno 01/11/2023 al 31/10/2024, a preventivo, è pari ad € 23.519,16 (compreso le spese straordinarie di tetto, facciata e muretto) precisando altresì che, essendo subentrati all'Amministrazione del Condominio, il dato che era stato fornito loro dalla precedente gestione, alla data del 01/11/2023 era di € 6.320,24, precisando altresì che gli importi erano a preventivo, tutti salvo conguagli, in cui erano presenti parzialmente le quote legali per il recupero dei crediti fino al rinnovamento del precetto con la quota capitale al giugno 2023.

Allegato alla mail erano presenti una serie di documenti tra i quali il contratto di appalto con l'impresa esecutrice (completo dei computi metrici) e le tabelle di suddivisione dei lavori inerenti il tetto, la facciata ed il muretto. Con successiva mail del 09 gennaio 2025 l'Amministratore inviava copia dei verbali con i quali erano stati deliberati i lavori sopra citati.

Nello specifico, con verbale del 08 aprile 2024, l'Assemblea deliberava l'esecuzione dei lavori inerenti il tetto e la facciata (euro 93.000 oltre iva), oltre alle spese tecniche (euro 4.000), istituendo un fondo speciale per l'accantonamento di tali importi da versare entro la data del 31 maggio 2024. Nella tabella di ripartizione delle spese allegate al verbale l'importo a carico dell'unità immobiliare oggetto di escuzione è pari ad € 10.370,71.

In data 24 ottobre 2024 l'Assemblea stabilisce di integrare il precedente preventivo di spesa anche con i costi relativi alla facciata, per l'importo aggiuntivo di euro 25.000. Viene inviata ai condomini ulteriore tabella di ripartizione delle spese suddivisa in due scadenze, la prima al 20/12/2024, riferita ai lavori della facciata, e la seconda al 31/03/2025 per i lavori riferiti al muretto esterno. Le quote spettanti all'unità immobiliare oggetto di Esecuzione sono rispettivamente pari ad euro 1.870,87 per la facciata ed euro 693,75 per il muretto.

Oltre a quanto sopra l'Amministratore comunicava che l'importo delle quote preventive per l'appartamento in questione è pari ad euro 52,50 mensili, compreso la quota consumo acqua, salvo conguglio alla fine di ogni gestione.

L'Amministratore segnala inolte che sul piazzale condominiale è archeggiato un rottame di macchina di proprietà dell'Esecutato, probabilmente non amrciante, con in capo più di un fermo ammnistrativo e che potrebbe prefigurare la condizione di rifiuto speciale per la poternziale perdita di sostanze altamente inquinanti e per la quale situazione stanno interessando un deposito giudiziario ed il locale comando dei carabinieri forestali.

Ad ulteriore chierimento delle informazioni ricevute per mal, ho provveduto a contattare l'Amministratore per chiedere alcuni chiarimenti sulle spese condominiali deliberate ed afferenti alle due ultime annualità (2024 e 2025), oltre a chiedere chiarimenti sul bilancio preventivo al 31/10/2024 approvato durante l'assemblea del 18/03/2024 per l'importo di € 24.166,76, cifra comprensiva anche dei compensi al Tecnico in merito ad interventi di supebonus 110% approvati nelle precedenti assemblee. Non è chiaro però quando sia stata assunta la delibera delle spese tecniche, se imputabili al 2024 o meno, e neppure l'importo delle stesse.

In riferimento a quanto sopra il sottoscritto ha definito le spese condominiali insolute sulla base die verbali ricevut e delle relative tabelle di ripartizione allegate ai verbali del 08/04/2024 e 24/10/2024, oltre all'importo mensile per le spese di gestione emnutenione pari ad eruo 52,50 (corrispondenti ad euro 630 annuali).

Durante le conversazioni telefoniche avute con l'Amminstratore, lo stesso riferisce della presenza di un decreto inguntivo nei confronti degli Esecutati, decreto di cui non si trova traccia nelle visure eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari, decreto citato anche nel ricorso per intervento nel presente procedimento di esecuzione immobiliare con il quale il Condominio fa istanza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO ANTONIELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b80fba939dd9959ee282c21f42e237

di partecipazione alla lite.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2004), con atto stipulato il 01/05/2004 a firma di Fabrizio Pantani ai nn. Repertorio 110883 e Raccolta 13290 di repertorio, registrato il 06/04/2004 a Arezzo ai nn. 1710 serie 1T, trascritto il 06/04/2004 a Arezzo ai nn. Reg Gen 7069 e Reg Part 4416.
Il titolo è riferito solamente a Abitazione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2004), con atto stipulato il 01/05/2004 a firma di Fabrizio Pantani ai nn. Repertorio 110883 e Raccolta 13290 di repertorio, registrato il 06/04/2004 a Arezzo ai nn. 1710 serie 1T, trascritto il 06/04/2004 a Arezzo ai nn. Reg Gen 7069 e Reg Part 4416.
Il titolo è riferito solamente a Abitazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/1999 fino al 31/03/2004), con atto stipulato il 30/11/1999 a firma di Notaio Licenziati ai nn. 43743/10087 di repertorio, registrato il 03/12/1999 a Arezzo ai nn. 3811 vol 39

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/1999 fino al 31/03/2004), con atto stipulato il 30/11/1999 a firma di Notaio Licenziati ai nn. 43743/10087 di repertorio, registrato il 03/12/1999 a Arezzo ai nn. 3811 vol 39

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si riporta un estratto dell'Art. 32 del vigente Piano Operativo in cui sono elencate le norme della zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione

Art. 32 Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche
- nuova costruzione
- installazione di manufatti
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO ANTONIELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b80fba939dd9959ee282c21f42e237

- interventi pertinenziali
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

2. Il Piano si attua mediante modalità diretta con le limitazioni e prescrizioni di cui ai successivi commi per gli interventi di:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative
- installazione di manufatti
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi pertinenziali
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

3. Mediante intervento edilizio diretto è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia nel limite massimo del 20% della Superficie edificabile "SE" esistente. Tali addizioni devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento.

In caso di sostituzione edilizia la quota del 20% di Se ammessa è in aggiunta alla Se esistente. L'intervento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti è ammesso fino a 30 mq di Se e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'unità immobiliare.

4. Mediante Permesso di costruire convenzionato è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia oltre il limite del 20% della Superficie edificabile "SE" in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14

- trasferimento di Sul derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis.

5. Previa variante al PO in coerenza al PS volta all'individuazione e al dimensionamento dei lotti liberi da attuarsi mediante Permesso di costruire convenzionato è ammessa l'edificazione negli eventuali lotti liberi, catastalmente individuati come tali o di dimensioni minime di 500 mq, in entrambi i casi considerati alla data di adozione del presente Piano Operativo, in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14.

- trasferimento di Se derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis.

Gli interventi sopra descritti non possono comportare la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, né la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO ANTONIELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b80fba939dd9959ee282c21f42e237

La convenzione stabilisce gli interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti da mettere in atto ai fini del rilascio del titolo.

La localizzazione di interventi di cui al presente comma su aree caratterizzate dalla presenza di vincoli ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 è soggetta a piano attuativo in variante al PO ed in coerenza al PS, qualora prevede la realizzazione di SE maggiore a 500 mq Il piano dovrà dare espressamente atto dei criteri e delle modalità di inserimento paesaggistico degli interventi previsti. Eventuali incrementi volumetrici derivanti da incentivazioni di cui all'articolo 15 e 15 bis delle presenti norme dovrà essere verificata in sede di verifica di assoggettabilità a VAS, previa verifica della sussistenza degli standard.

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

6. La ristrutturazione urbanistica è ammessa mediante Progetto Unitario Convenzionato. In caso di ampliamento della superficie edificabile Se si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 4.

7. Sono ammesse le seguenti misure di incentivazione e relativi incrementi di Superficie edificabile "SE" di cui all'Articolo 15:

- c. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali
- d. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo
- e. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico

Gli incrementi si sommano all'incremento previsto ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5.

8. Gli interventi pertinenziali sono ammessi nei limiti definiti dalla L.R. 65/2014. Nel caso di lotti localizzati lungo il perimetro verso il territorio rurale devono essere associati alla realizzazione di barriere vegetali.

9. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d’uso in contrasto con quanto indicato all’Articolo 26 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA protocollo 150961 del 28.11.2003 Pratica 4714/2003 **N. 4714/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frzionamento dell'abitazione dalla cantina, presentata il 28/11/2003 con il n. 150961 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Con la pratica veniva scorporata la cantina dall'abitazione, senza ulteriori opere

CILA per interventi di edilizia libera art 136 c4 LR64/14 **N. 2024/3508**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione ordinaria alla copertura ed alla facciata, agibilità **non ancora rilasciata**.
Lavori in corso di esecuzione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente, in forza di delibera 134, l'immobile ricade in zona Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixitè urbana. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 32 delle NTA del Piano Operativo. Il titolo è riferito solamente al ABITAZIONE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO ANTONIELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b80fba939dd9959ee282c21f42e237

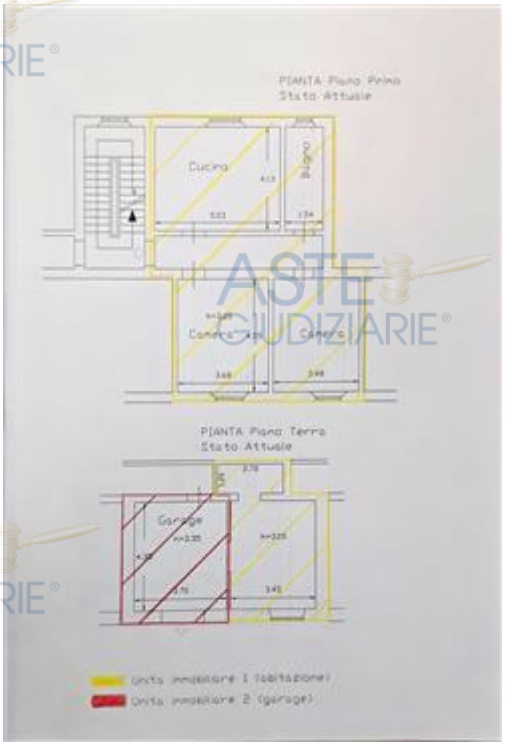
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

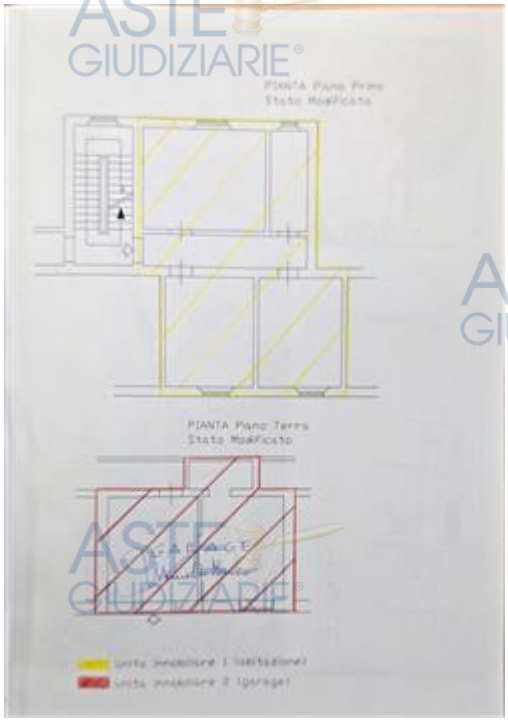
Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di due cassette in murtaura nel bagno, necessrae per consentire il passaggio degli scarichi provenienti dai piani superiori, diverso poiionamento della prta di accesso alla camera antistante il bagno, diverso posizionamento della finestra nella zona giorno (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - LR 65/2004)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni Comunali e diritti di segreteria: €.1.500,00
- Pratiche Tecniche: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



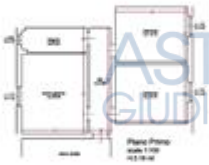
Planimetria depositato con la DIA del 2003 rappresentante lo stato antecedente l'intervento

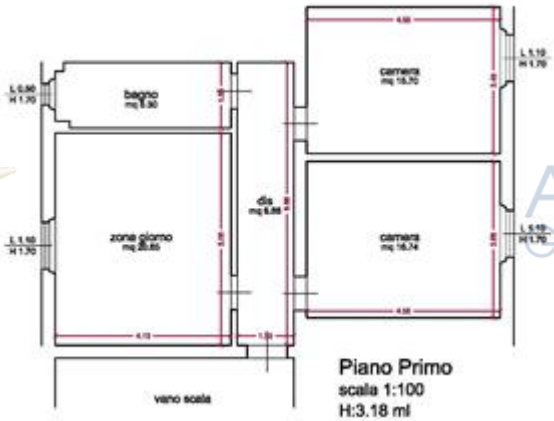


Planimetria depositato con la DIA del 2003 rappresentante lo stato successivo all'intervento, oggi corrispondente allo stato legittimo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO ANTONIELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b80fba939dd9959ee282c21f42e237





Stato rilevato i fase di soprlluogo in scala 1:100

Ingrndimento stato rilevato - fuori scala

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: stesse difformità riscontrate per la parte edilizia, iniflueti al fine della vendita in quanto tali modifiche non influiscono sul classamento dell'abitazione, ma si consiglia l'aggiornamento delle planimetrie. Si precisa atresì che la sagoma del fabbricato presnete sulla mappa del catasto terreni non corrisponde allo stato dei luoghi. Tale operazione riveste carattere di condominialità e, pur non sostanziale ai fini della vendita dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, dovrà essere regolarizzata da parte di tutti i condomini

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche: €.500,00
- Diritti Catastali: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a abitazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO ANTONIELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b80fba939dd9959ee282c21f42e237

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN AREZZO VIA FRANCESCO REDI 21, QUARTIERE VILLA SEVERI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AREZZO via Francesco redi 21, quartiere Villa SEVERI, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento per civile abitazione facente parte di un edificio di più ampia consistenza sviluppatosi su tre piani fuori terra.

L'edificio è stato realizzato in muratura, così come le tamponature interne, i solai sono il latero cemeno, la copertura è della tipologia a capanna con travetti in cemento e tabelle in laterizio con sovrastante anto di tegole tipo marsigliesi.

Le facciate esterne sono intonacate, gli infissi sono in alluminio così come le persiane.

Costtuiscono parti comuni dell'edificio il vano scala, il piazzale ed il sottotetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO ANTONIELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b80fba939dd9959ee282c21f42e237

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 320.Identificazione catastale:

- foglio 109 particella 122 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 169,55 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO REDI n. 21/01 AREZZO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO ANTONIELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b80fba939dd9959ee282c21f42e237

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione oggetto della presnete è ubicato al piano primo, con ccesso mediante vano scala condominiale dal civico 21 e si compone di ingresso, cucina, due camere ed un bagno.

L'abitazione si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate, tutte annerite, i pavimenti sono in monocottura effetto cotto industriale, le porte interne sonon in legno, gli infissi in alluminio con vetro singolo. Nella cucina il vetro è rotto ed in una camera manca la persiana esterna.

Gi impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia e risalgono all'epoca della costruzione e necessitano del loro completo rifacimento. L'attingimento idrico è condominiale.

All'interno del bagno è presente una caldaia non funzionante in quanto non è presente il contatore. Non è stato redatto l'APE per evitare aggravi di spese a carico della procedura ed anche perchè, una volta sostituito il generatore e rifatto l'impianti, sarà comunque necessario redarre un nuovo Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

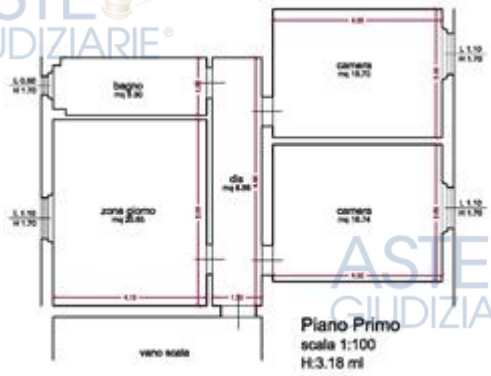
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO ANTONIELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b80fba939dd9959ee282c21f42e237

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	78,00	x	100 %	=	78,00
Totale:	**78,00**				**78,00**



planimetria ricostruita a seguito di rilievo eseguito durante il sopralluogo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/01/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: abitazione

Indirizzo: via Arnaldo Pieraccini

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 94.500,00 pari a 715,91 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 85.050,00 pari a 644,32 Euro/mq

Valore Ctu: 126.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 94.500,00 pari a: 715,91 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/01/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO ANTONIELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b80fba939dd9959ee282c21f42e237

Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: abitazione
Indirizzo: via Tullio Innocenti
Superfici principali e secondarie: 230
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 652,17 Euro/mq
Distanza: 1,000.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/01/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: terratetto unifamiliare
Indirizzo: via Mario Salmi
Superfici principali e secondarie: 360
Superfici accessorie:
Prezzo: 230.000,00 pari a 638,89 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è stablito di utilizzare come paramentro di confronto il mq, lo stesso che nella stessa zona viene utilizzato nelle libere contrattazioni. Abbiamo quindi effettuato una ricerca di immobili situati nella stessa zona e con caratteristiche pressocchè similari a quelle oggetto di valutazione

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	85.050,00	150.000,00	230.000,00
Consistenza	78,00	132,00	230,00	360,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	715,91	652,17	638,89

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	638,89	638,89	638,89

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		85.050,00	150.000,00	230.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-34.500,00	-97.111,11	-180.166,67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO ANTONIELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b80fba939dd9959ee282c21f42e237

Prezzo corretto	**50.550,00**	**52.888,89**	**49.833,33**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **51.090,74**

Divergenza: 5,78% < **6%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,00 x 655,01 = **51.090,78**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 51.090,78**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 51.090,78**

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 Arezzo, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare della Provincia di Arezzo

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	78,00	0,00	51.090,78	51.090,78
				51.090,78 €	**51.090,78 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.520,78**

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 **€. 6.978,12**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO ANTONIELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b80fba939dd9959ee282c21f42e237

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 12.241,58**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 27.301,08**

data 10/02/2025

il tecnico incaricato
Francesco Antonielli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO ANTONIELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b80fba939dd9959ee282c21f42e237