



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Elisabetta Rodinò di Miglione



CUSTODE:

Dott. Matteo Rossi - Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.)



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2026



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Gianluca Palazzi**

CF:PLZGLC67C29A468D

con studio in LUCIGNANO (AR) via senese 46

telefono: 0575837709

email: geompalazzi@inwind.it



tecnico incaricato: Gianluca Palazzi

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2025

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

**A** **appartamento** a AREZZO via Vittorio Veneto 132A, della superficie commerciale di **77,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato con destinazione prevalentemente residenziale, elevato su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, costituito da due corpi in aderenza con accessi indipendenti da via Vittorio Veneto ai civici 132A e 132B; i due corpi di fabbrica, divisi fisicamente da una muratura portante, sono dotati ciascuno di una scala interna di collegamento tra i vari piani.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del comune di Arezzo è emerso che il fabbricato risultava esistente alla data del 17 agosto 1942 (entrata in vigore della Legge fondamentale dell'urbanistica italiana n. 1150); nel 1952 sono stati eseguiti i lavori per la sopraelevazione del secondo piano che hanno portato all'organismo edilizio attuale; successivamente sono stati eseguiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 2, scala condominiale con accesso dal civico 132A, ha un'altezza interna di 330 cm. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 373 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto 132, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 02/08/2019 Pratica n. AR0050478 in atti dal 02/08/2019 RETT. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 18555.1/2019)

Coerenze: l'appartamento confina con parti condominiali; Testi Paola; Barbagli Edi e Barbagli Giuliana; Conti Paolo; Angelici Giovanna, Quondam Giandomenico Rita, Quondam Giandomenico Leos

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1952.

- A.1** **cantina**, composto da un locale con accesso dal vano scala e disimpegno condominiali.
- A.2** **cantina**, composto da un locale con accesso da disimpegno condominiale.
- A.3** **altro terreno**, composto da resede ad uso esclusivo con accesso da via Vittorio Veneto.

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



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>77,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>12,92 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.352,88</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 92.949,95</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/03/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Durante il primo accesso fissato dall'IVG per il giorno 11 settembre 2025 sono stati visionati gli esterni e le parti comuni condominiali mentre non è stato possibile entrare nell'appartamento per l'assenza del debitore.

Nel secondo accesso, fissato dall'IVG per il giorno 7 ottobre 2025, con l'ausilio del fabbro è stato possibile visionare l'appartamento; sono state sostituite le serrature e le chiavi sono in possesso del Custode Immobiliare.

Nel terzo accesso, eseguito il giorno 28 gennaio per rilievi di dettaglio, è stato definitivamente verificato che l'immobile non è attualmente occupato dal debitore.

### 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 26/03/2008 a firma di Notaio Milloni Fabio con sede in Arezzo ai nn. 97983/25742 di repertorio, iscritta il 24/04/2008 a Arezzo ai nn. 8116/1455, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 225.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 31/03/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 87 di repertorio, trascritta il 02/04/2025 a Arezzo ai nn. 5593/4157, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -



## 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**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio di cui al civico 132A è costituito da 3 appartamenti per il quale non risultano amministratore condominiale, regolamento di condominio e tabelle millesimali.

Sia le spese di manutenzione ordinaria che straordinaria vengono gestite direttamente dai tre proprietari.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/2009), con atto stipulato il 25/03/2009 a firma di Notaio Milloni Fabio con sede in Arezzo ai nn. 99008/26519 di repertorio, trascritto il 24/04/2009 a Arezzo ai nn. 6969/4745

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 24/07/1981 fino al 26/03/2008), con atto stipulato il 24/07/1981 a firma di Notaio Fabio Milloni con sede in Arezzo ai nn. 2/5582 di repertorio, trascritto il 17/08/1981 a Arezzo ai nn. 10117/7574

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 24/07/1981 fino al 26/03/2008), con atto stipulato il 24/07/1981 a firma di Notaio Fabio Milloni con sede in Arezzo ai nn. 2/5582 di repertorio, trascritto il 17/08/1981 a Arezzo ai nn. 10117/7574

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/2008 fino al 25/03/2009), con atto stipulato il 26/03/2008 a firma di Notaio Milloni Fabio con sede in Arezzo ai nn. 97982/25741 di repertorio, trascritto il 24/04/2008 a Arezzo ai nn. 8115/5318

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/2008 fino al 25/03/2009), con atto stipulato il 26/03/2008 a firma di Notaio Milloni Fabio con sede in Arezzo ai nn. 97982/25741 di repertorio, trascritto il 24/04/2008 a Arezzo ai nn. 8115/5318



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:





Licenza di Costruzione Edilizia N. **528 (P.E. 138/1952)**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione di fabbricato ad uso abitativo, presentata il 22/08/1952 con il n. 22110 di protocollo, rilasciata il 06/09/1952 con il n. 528 di protocollo, agibilità del 11/03/1953 con il n. 2895 di protocollo

Autorizzazione per la esecuzione di opere N. **1216 (P.E. 1964/1985)**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento intonaci esterni e tinteggiatura al fabbricato, presentata il 28/09/1985 con il n. 39440 di protocollo, rilasciata il 18/12/1985 con il n. 1216 di protocollo

Manutenzione Straordinaria ai sensi dell'art. 8 D.L. 400/95 N. **3365 (P.E. 3365/1995)**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione della fossa biologica, presentata il 14/11/1995 con il n. 71426 di protocollo

Comunicazione inizio lavori per Attività Edilizia Libera N. **1490 (P.E. 1490/2015)**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne per rifacimento bagno con sostituzione dei sanitari e degli impianti di adduzione acqua e scarichi, presentata il 12/05/2015 con il n. GE/2015/0054866) di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente, in forza di delibera Consiglio comunale n. 134 del 30 settembre 2021, l'immobile ricade in zona A - centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:  
Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio ed errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere, rispetto al titolo abilitativo, di cui all'art. 198, comma 2 l.r. 65/2014; - diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la demolizione di parte della muratura portante tra il corridoio e il soggiorno per una larghezza totale di 220 cm (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - L. R. Toscana 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 209-bis, della Legge Regionale Toscana n. 65/2014

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

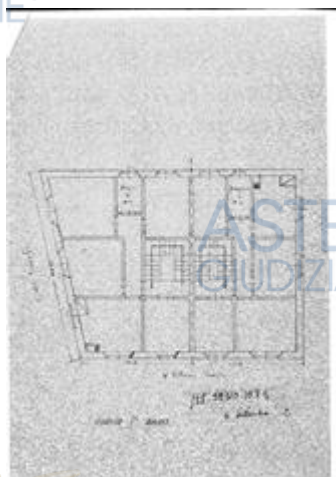
Costi di regolarizzazione:

- Importo presunto per spese tecniche, diritti segreteria e oblazione (trattandosi di opere interne si presume l'oblazione minima prevista dalla L.R.T. 65/2014 pari a € 1032): € 2.500,00

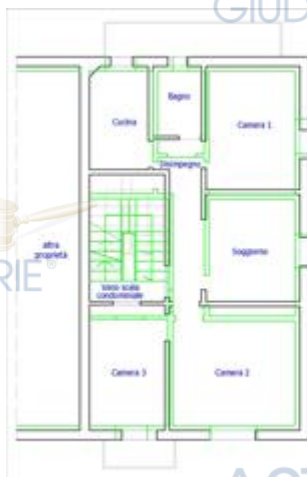
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Si precisa che per l'intervento di demolizione della muratura portante risulta rilasciata regolare Autorizzazione dal Genio Civile di Arezzo (Pratica n. 44825 del 25/06/2009)





PIANTA PIANO PRIMO - STATO DI FATTO  
DI CUI ALLA L.E. 528/1952



SOVRAPPOSTO TRA STATO AUTORIZZATO E STATO DI FATTO  
RILEVATO

Piano primo (h=3,30)

(differmit  riscontrabili per la presenza di elaborati riguardanti il piano primo presenti nella Licenza di Costruzione Edilizia n. 128/1952)

— STATO URBANISTICO ACCERTATO (L.C.E. 128/1952)  
— STATO ATTUALE RILEVATO



**8.2. CONFORMIT  CATASTALE:**

CRITICIT : NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti differmit : diversa distribuzione degli spazi interni, diversa rappresentazione dei balconi, diversa delimitazione del resede esclusivo, diverso posizionamento di porte e finestre. (normativa di riferimento: articolo 20 Regio decreto-legge del 13 aprile 1939 n. 652 - articolo 23 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

Le differmit  sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con procedura DOCFA da presentare all'Agenzia Entrate Territorio competente

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

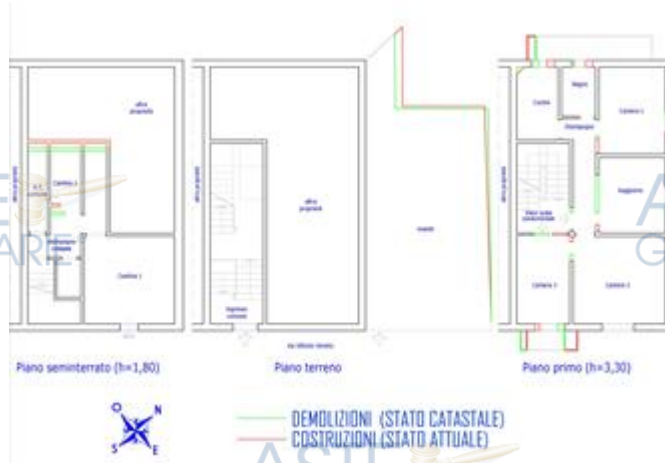
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per redazione e diritti per presentazione Denuncia di variazione con procedura DOCFA: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI



SOVRAPPOSTO TRA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI E STATO DI FATTO



**8.3. CONFORMIT  URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMIT **





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



BENI IN AREZZO VIA VITTORIO VENETO 132A

### APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a AREZZO via Vittorio Veneto 132A, della superficie commerciale di **77,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato con destinazione prevalentemente residenziale, elevato su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, costituito da due corpi in aderenza con accessi indipendenti da via Vittorio Veneto ai civici 132A e 132B; i due corpi di fabbrica, divisi fisicamente da una muratura portante, sono dotati ciascuno di una scala interna di collegamento tra i vari piani.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del comune di Arezzo è emerso che il fabbricato risultava esistente alla data del 17 agosto 1942 (entrata in vigore della Legge fondamentale dell'urbanistica italiana n. 1150); nel 1952 sono stati eseguiti i lavori per la sopraelevazione del secondo piano che hanno portato all'organismo edilizio attuale; successivamente sono stati eseguiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 2, scala condominiale con accesso dal civico 132A, ha un'altezza interna di 330 cm. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 373 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto 132, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 02/08/2019 Pratica n. AR0050478 in atti dal 02/08/2019 RETT. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 18555.1/2019)

Coerenze: l'appartamento confina con parti condominiali; Testi Paola; Barbagli Edi e Barbagli Giuliana; Conti Paolo; Angelici Giovanna, Quondam Giandomenico Rita, Quondam Giandomenico Leos

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1952.





ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



FOTO AEREA



VISTA DA NORD



VISTA DA EST

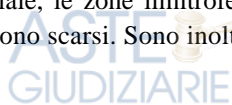


VISTA DA SUD



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- asilo nido
- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 10 km
- autobus distante 50 metri
- ferrovia distante 750 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

tecnico incaricato: Gianluca Palazzi

Pagina 8 di 15





esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



nella media ★★★★★★  
 nella media ★★★★★★  
 nella media ★★★★★★  
 molto scarso ★★★★★★  
 nella media ★★★★★★  
 molto scarso ★★★★★★  
 nella media ★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento pignorato si trova al piano primo del corpo di fabbrica con il civico 132A; è provvisto di doppio ingresso dal pianerotto del vano scala condominiale; dal portone principale si accede al corridoio che dismpegna i locali soggiorno, cucina (con balcone), bagno (completo di water, bidet, doccia e lavabo), camera singola e camera doppia; quest'ultima è collegata con una camera singola dotata di un balconcino su via Vittorio Veneto e di un accesso indipendente dal vano scala condominiale.

Completano la proprietà un piccolo appezzamento di terreno adibito a verde (con un lato in aderenza al fabbricato e gli altri recintati) e due cantine al piano seminterrato.

L'appartamento allo stato attuale si trova in mediocre stato di manutenzione e necessità di interventi urgenti per la sostituzione o il restauro di finestre, avvolgibili e persiane ovvero per l'adeguamento degli impianti elettrico, idrico e termico.

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura  
*solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera  
*scale interne:* con rivestimento in pietra  
*copertura:* struttura in latero cemento costruita in manto di copertura in laterizio  
*balconi:* costruiti in in latero cemento con ringhiera in metallo verniciato

nella media ★★★★★★  
 nella media ★★★★★★  
 nella media ★★★★★★  
 nella media ★★★★★★  
 nella media ★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica  
*rivestimento interno:* realizzato in intonaco di cemento  
*rivestimento esterno:* realizzato in ceramica  
*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento  
*infissi interni:* porte interne realizzati in legno massello verniciate di colore bianco  
*infissi esterni:* finestre realizzati in legno verniciato colore bianco con vetro singolo  
*portone di ingresso:* portoncino con sopraluce realizzato in legno massello  
*portone di ingresso:* porta ingresso secondario realizzato in legno tamburato  
*protezioni infissi esterni:* avvolgibili realizzate in plastica  
*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in

al di sotto della media ★★★★★★  
 al di sotto della media ★★★★★★  
 al di sotto della media ★★★★★★  
 nella media ★★★★★★  
 al di sotto della media ★★★★★★  
 molto scarso ★★★★★★  
 nella media ★★★★★★  
 al di sotto della media ★★★★★★  
 pessimo ★★★★★★  
 pessimo ★★★★★★





legno verniciate colore marrone

Degli Impianti:

*citofonico:* citofono al portone condominiale

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V

conformità: dichiarazione di conformità non disponibile

*termico:* caldaia con radiatori in ghisa con alimentazione in metano conformità: dichiarazione di conformità non disponibile

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acquedotto conformità: dichiarazione di conformità non disponibile



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆



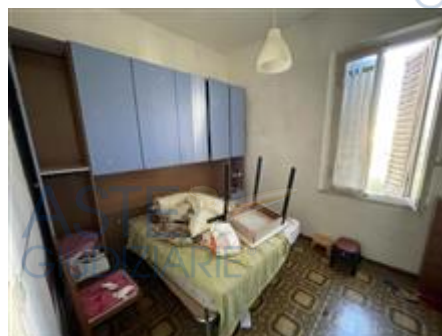
CORRIDOIO E CUCINA



SOGGIORNO



BAGNO



CAMERA 1



CAMERA 2



CAMERA 3



CLASSE ENERGETICA:

tecnico incaricato: Gianluca Palazzi

Pagina 10 di 15





[213,47 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 0000988494 registrata in data 02/02/2026



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
VANI PRINCIPALI	75,11	x	100 %	=	75,11
BALCONI	7,64	x	30 %	=	2,29
<b>Totale:</b>	<b>82,75</b>				<b>77,40</b>



PLANIMETRIA DEL PIANO PRIMO



ACCESSORI:

**cantina**, composto da un locale con accesso dal vano scala e disimpegno condominiali.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina 1	19,09	x	30 %	=	5,73
<b>Totale:</b>	<b>19,09</b>				<b>5,73</b>



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



tecnico incaricato: Gianluca Palazzi

Pagina 11 di 15





PLANIMETRIA DEL PIANO SEMINTERRATO

**cantina**, composto da un locale con accesso da disimpegno condominiale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina 2	4,32	x	30 %	=	1,30
<b>Totale:</b>	<b>4,32</b>				<b>1,30</b>



VISTE INTERNE



**altro terreno**, composto da resede ad uso esclusivo con accesso da via Vittorio Veneto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RESEDE ESCLUSIVO	59,00	x	10 %	=	5,90
<b>Totale:</b>	<b>59,00</b>				<b>5,90</b>



VISTA DALLA FINESTRA DELL'APPARTAMENTO



VISTA DA NORD



ASTE  
GIUDIZIARIE®



VISTA DA SUD



PLANIMETRIA DEL PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/04/2021  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Appartamento categoria A3  
Indirizzo: via Vittorio Veneto 149  
Superfici principali e secondarie: 116  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 160.000,00 pari a 1.379,31 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/04/2024  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Appartamento categoria A3  
Indirizzo: via Vittorio Veneto 129  
Superfici principali e secondarie: 82  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.402,44 Euro/mq

##### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/12/2021  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Appartamento categoria A3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Indirizzo: via Vittorio Veneto 165  
 Superfici principali e secondarie: 124  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 170.000,00 pari a 1.370,97 Euro/mq



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata sulla base della media dei valori unitari riscontrati in atti di compravendita per appartamenti posti in condomini simili a quello oggetto di stima posti nelle immediate vicinanze.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,40	x	1.384,00	=	<b>107.121,60</b>
Valore superficie accessori:	12,92	x	1.384,00	=	<b>17.881,28</b>
					<b>125.002,88</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
detrazione per interventi urgenti di manutenzione straordinaria (sostituzione infissi e oscuranti) e adeguamento impianti	-12.550,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 112.452,88</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 112.452,88</b>

**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, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate 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	77,40	12,92	112.452,88	112.452,88
				<b>112.452,88 €</b>	<b>112.452,88 €</b>

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

**€. 3.100,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 109.352,88****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:

**€. 16.402,93**

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:**€. 92.949,95**

data 10/03/2026

il tecnico incaricato

Gianluca Palazzi

