TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL - IN PERSONA DELLA MANDATARIA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. FEDERICO PANI

CUSTODE:

IGES SRL CURZIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/02/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

SARA VALENTINI

CF:VLNSRA83E71A390S
con studio in LUCIGNANO (AR) Localita' Fisco, 79
telefono: 3398115805
email: studio.arklab@gmail.com

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa singola** a AREZZO Via Amerigo Vespucci 104, della superficie commerciale di **590,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3 (piano ammezzato).Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 191-193 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/8, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 3.976,72 Euro, indirizzo catastale: via Amerigo Vespucci n.104, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Strada A. Vespucci, terreno di proprietà Comune di Arezzo, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

A.1 **cantina**.
Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 191-193 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: Via Amerigo Vespucci n.104, piano: Piano Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Compresa quale pertinenza con fabbricato di abitazione.

A.2 **box doppio**.
Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 191-193 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: Via Amerigo Vespucci n.104, piano: Paino Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Compresa quale pertinenza con fabbricato di abitazione.

A.3 **altro fabbricato**.
Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 191-193 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: Via Amerigo Vespucci n.104, piano: Piano Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Compresa, quale pertinenza con il fabbricato di abitazione.

A.4 **terreno residenziale**.
Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 191-193 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: Via Amerigo Vespucci n.104, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Compresa, quale pertinenza con il fabbricato di abitazione.

A.5 **terreno residenziale**.

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 191-193 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: Via Amerigo Vespucci n.104, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Compresa, quale pertinenza con il fabbricato di abitazione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**590,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**108,59 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 1.504.156,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 1.278.000,00**
Data della valutazione:	**28/02/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.

Alla data del sopralluogo, effettuato il 14/10/2024, il compendio, oggetto di pignoramento è occupato dall' ex moglie, in forza di assegnazione della casa familiare a seguito della separazione legale dei coniugi come da verbale reso dal Tribunale di Arezzo in data 26/01/2010 e trascritto presso i pubblici registri in data 23/12/2011, ossia prima della trascrizione del pignoramento immobiliare del 22/03/2024, ma successivo alle iscrizioni ipotecarie per le quali agisce l'attuale creditore precedente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non si rilevano vincoli connessi con il carattere storico artistico dell'immobile, vincoli paesaggistici, atti di asservimento e cessioni di cubatura.

Uniche note imposte dalla cartografia del piano operativo, la quale individua l'edificio soggetto a "Restauro" ricompreso all'interno di una perimetrazione contraddistinta da linea continua viola, inoltre l'area è contraddistinta con grado n.3 di potenziale interesse e tutela archeologica (art.19 P.O).

Per quanto attiene l'assegnazione della casa familiare al coniuge, essendo stata acquisita dopo la trascrizione dell'ipoteca, è opponibile. Pertanto la vendita avverrà liberamente.

Il c.t.u. non ha potuto rintracciare la presenza di atti di locazione registrati, attinenti i beni pignorati; in sostanza, nonostante gli accessi e sollecitazioni, l'Agenzia delle Entrate di Arezzo non è stata in grado di accertare e reperire alcun contratto di affitto, come da motivazione inviata dall'Agenzia stessa in data 14/08/2024 prot. 66043.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

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**, stipulata il 14/06/2005 a firma di Notaio Tuccari Michele ai nn. 318203125 di repertorio, iscritta il 16/06/2005 a RR.II Arezzo ai nn. 11370/2295, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.
Importo ipoteca: 3.800.000,00.
Importo capitale: 1.900.000,00.
Durata ipoteca: anni 2.
La formalità è riferita solamente a C.F. Arezzo, Sez. Urb. A Fg.121 p.lle 191-193

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/01/2007 a firma di Notaio Tuccari Michele ai nn. 38443/4370 di repertorio, iscritta il 29/01/2007 a RR.II Arezzo ai nn. 1868/328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.
Importo ipoteca: 1.200.000,00.
Importo capitale: 600.000,00.
Durata ipoteca: 4 anni 11 mesi 6 giorni.
La formalità è riferita solamente a C.F Arezzo Sez. Urb. A Fg.121 p.lle 191 -193

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2008 a firma di Notaio Cirianni Francesco di Arezzo ai nn. 8726/5278 di repertorio, iscritta il 04/12/2008 a RR.II Arezzo ai nn. 23547/4270, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 4.000.000,00.
Importo capitale: 2.000.000,00.
Durata ipoteca: 7 anni.
La formalità è riferita solamente a C.F Arezzo Sez. Urb. A Fg.121 p.lle 191-193

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/09/2009 a firma di Notaio Tuccari Michele ai nn. 41605/5999 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a RR.II Arezzo ai nn. 16298/3082, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 1.200.000,00.
Importo capitale: 600.000,00.
La formalità è riferita solamente a C.F Arezzo Sez Urb. A Fg.121 p.lle 191-193

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/08/2010 a firma di Notaio Cirianni Francesco di Arezzo ai nn. 11855/7642 di repertorio, iscritta il 05/08/2010 a RR.II Arezzo ai nn. 14858/2647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo condizionato.
Importo ipoteca: 840.000,00.
Importo capitale: 420.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni .
La formalità è riferita solamente a C.F Arezzo Sez. Urb. A Fg.121 p.lle 191-193

ipoteca **legale**, stipulata il 08/10/2015 a firma di Equitalia centro S.p.a sede di Firenze ai nn. 570/715 di repertorio, iscritta il 09/10/2015 a RR.II Arezzo ai nn. 13177/1682, a favore di *** DATO

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.662 del 1973).
Importo ipoteca: 829.591,54.
Importo capitale: 414.795,77.
La formalità è riferita solamente a C.F Arezzo Sez. Urb.A Fg.121 p.lle 191-193 e su altri immobili.

ipoteca **legale**, iscritta il 25/02/2022 ai nn. 3063/375, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo ed avviso di accertamento.
Importo ipoteca: 4.767.351,54.
Importo capitale: 2.383.675,77.
La formalità è riferita solamente a C.F Arezzo Sez. Urb. A Fg.121 p.lle 191-193 e su altri immobili.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/02/2024 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 52 di repertorio, trascritta il 22/03/2024 a Tribunale di Arezzo ai nn. 5093/4018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobile.
La formalità è riferita solamente a C.F Arezzo Sez. Urb A Fg. 121 p.lle 191 e 193

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 c.t.u., durante il sopralluogo ha accertato che trattandosi di villa indipendente ed essendo dotata di tutti i servizi tecnologici autonimi, dichiara che non sono presenti oneri di tipo condominiale .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 , in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 19/02/1999 a firma di Notaio Fanfani Marco di Sansepolcro (AR) ai nn. 47324 di repertorio, trascritto il 20/02/1999 a RR.II Arezzo ai nn. 2909/2066.
Il titolo è riferito solamente a C.F Arezzo Sez. Urb. A Fg.121 p.lle 191 e 193

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate all'Archivio storico del Comune di Arezzo, sono stati reperiti i seguenti Titoli autorizzativi: comunicazione per intervento di edilizia libera **N. 466/22**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione di un impianto a biomasse esistente con impianto a pellet mod. ICP 13C installato all'interno del fabbricato., presentata il 14/02/2022 con il n. 0021438 di protocollo

Comunicazione per intervento di edilizia libera **N. 4576/21**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione di impianto di climatizzazione invernale esistente con nuovo impianto in pompa di calore mod. AMX9RP, installato all'interno del fabbricato. , presentata il 23/12/2021 con il n. 0185597 di protocollo

Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera. **N. 2480/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di da realizzare all'interno dell'abitazione, i lavori consistono in modifiche, eliminazione e costruzione di tramezzi, porte, scalette in legno, pavimenti e rivestimenti etc., presentata il 16/07/2010 con il n. 84236 di protocollo

Richiesta di autorizzazione per variazioni prospettiche. **N. 5061/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di apertura di finestra su prospetto nord della soffitta, apertura di n.2 finestre su prospetto ovest con chiusura di quella piccola esistente., presentata il 13/12/1999 con il n. 75287 di protocollo, rilasciata il 23/12/1999 con il n. 846 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 4620/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Tinteggiatura delle facciate con coloritura bianca uguale alla esistente., presentata il 09/11/1999 con il n. 68038 di protocollo.
Integrazioni alla pratica n.4620/99 , prot. 73370 del 02/12/1999 -planimetria catastale - estratto PRG; -dichiarazione di non alterazione dello stato dei luoghi.

Denuncia inizio attività **N. 3151/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne al fabbricato di abitazione: rifacimento pavimenti, sostituzione dei sanitari dei servizi igienici, tinteggiatura di alcuni locali., presentata il 26/07/1999 con il n. 4794 di protocollo

Concessione edilizia **N. 984/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro, risanamento e miglioramento igienico del fabbricato di via A. Vespucci n.104, rilasciata il 17/11/1981 con il n. 1101 di protocollo

Richiesta di riesame del progetto di restauro e risanamento oltre all'Autorizzazione per la costruzione di un muro di cinta in muratura di pietrame. **N. 250/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/02/1981 con il n. 07047 di protocollo.
Il 20/03/1981 la commissione edilizia del Comune di Arezzo, autorizza: -il consolidamento e risanamento della muratura, restauro e ripulitura dei solai a volte esistenti e il pietrame agli angoli delle facciate.

Domanda di autorizzazione per costruzione edilizia **N. 43/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento copertura annessi agricoli., presentata il 13/01/1981 con il n. 01036 di protocollo, rilasciata il 17/07/1981 con il n. 611 di protocollo.
Parere favorevole a condizione che sia preventivamente demolita la capanna (tettoia) esistente. In data 04/07/1981 prot.24041 comunicazione di avvenuta demolizione della tettoia.

Permesso per la ricostruzione di tetto e realizzazione di recinzione esterna. **N. 1042/80**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione tetto e realizzazione recinzione con pali in cemento e rete metallica., presentata il 08/07/1980 con il n. 25826 di protocollo, rilasciata il 26/08/1980 con il n. 771 di protocollo.
In data 10/07/1980 la commissione edilizia del Comune di Arezzo, prescrive la tipologia di

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

realizzazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Strutturale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: -Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato; -Centri abitati al 1984 (L.865/1971); -UTOE 03 -Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pescaiola.

Piano Operativo vigente l'immobile ricade in zona A - centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: -Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione, esterni al centro storico del capoluogo, i cui interventi sono normati dall'art.30.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle ricerche effettuate all'Archivio storico del Comune di Arezzo, si è riscontrato che: 1. Il fabbricato di abitazione e pertinenze aderenti (cantina) è conforme alle norme urbanistiche vigenti, in quanto edificato in epoca remota e successivamente ristrutturato in conformità dei titoli edilizi conseguiti e di cui il CTU ne ha verificato la corrispondenza. 2. Accessorio destinato a garage (ex-fienile), costruito ante 01/09/1967, come si evince dalla cartografia CTR del 1966; lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione e di ampliamento a parità del volume preesistente, in difformità dalla Concessione Edilizia n.611/1981 che prevedeva il solo rifacimento della copertura con modifica alle falde. Di fatto è stato ristrutturato e a parità di volume ampliato nella parte posteriore di mt. 1,50, il tutto senza la richiesta dei titoli edilizi necessari per la ristrutturazione e l'ampliamento. Considerato che oggi, non è possibile ottenere la sanatoria edilizia, con la normale procedura, in quanto mancate la doppia conformità; in sostanza le difformità realizzate, pur risultano conformi all'epoca della loro realizzazione (PRG in vigore dal 1965 al 1992- zona agricola), oggi non risultano conformi, al vigente strumento urbanistico (art.30 del P.O). Premesso che la demolizione della parte difforme non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, la sanatoria edilizia risulta percorribile, mediante la corresponsione di una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione come stabilito dalla Legge n.392 del 27/07/1978, come ribadito dalla Legge 65/2014 art. 206 bis. Per tali importi il CTU si è confrontato con i tecnici dell'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo, per cui: GARAGE -Sanzione amministrativa, max 5.164,00€ x2= €.10.328,00 -Costo di Costruzione: (4,10x8,90)x7,62€/mq= €. 278,05 -Oneri Urbanizzazione 1^: (4,70x9,50)x 2,85=127,25mc. X 2,60€/mc.=€.330.85 -Oneri Urbanizzazione 2^: (4,70x9,50)x 2,85=127,25mc. X 7,19€/mc.= €.914,93 -Diritti di segreteria/bolli: €.94,00 Sommano €. 11.945,83 Compensi professionali per sanatoria e accampionamenti per variazione €. 1.700,00 Totale sanatoria Garage 13.645,83 arr.to €.13.650,00 3. LOCALE PLURIUSO, (ex-porcilaia), costruito ante 01/09/1967, come si evince dalla cartografia CTR del 1966; lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione con aumento del volume preesistente, in difformità dalla Concessione Edilizia n.611/1981 che prevedeva il solo rifacimento della copertura. Di fatto è stato ristrutturato e la copertura rialzata rispetto allo stato preesistente, quindi con modifiche prospettiche e con ampliamento di volume (maggiore altezza riscontrata cm.28). Considerato che oggi, non è possibile ottenere la sanatoria edilizia, con la normale procedura, in quanto manca la doppia conformità; in sostanza le difformità realizzate, pur risultano conformi all'epoca della loro realizzazione (PRG in vigore dal 1965 al 1992- zona agricola), oggi non risultano conformi, al vigente strumento urbanistico (art.30 del P.O). Che la demolizione del maggior volume non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita (quella conforme), la sanatoria edilizia è possibile mediante la corresponsione di una

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione come stabilito dalla Legge n.392 del 27/07/1978, come ribadito dalla Legge 65/2014 art. 206 bis. Per tali importi il CTU si è confrontato con i tecnici dell'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo, per cui: LOCALE PLURIUSO -Sanzione amministrativa, max 5.164,00€ x2= €. 10.328,00 -Costo di Costruzione: 6,00x5.50)x7,62€/mq=€. 251,40 -Oneri Urbanizzazione 1^: (6,60x6,10)x 2,75=110,72mc. X 2,60€/mc.=€.287,86 -Oneri Urbanizzazione 2^: (6,60x6,10)x 2,75=110,72mc X 7,19€/mc.=€. 796,08 -Diritti di segreteria/bolli: €.94,00 Sommano €. 11.663,34 Compensi professionali per sanatoria e accampionamenti per variazione €.1700,00 Totale sanatoria Garage 13.363,34 arr.to €.13.370,00 4. VOLUMI INCONGRUI (capanna prefabbricata e tettoia) Per quanto verificato e accertato la capanna prefabbricata in cav e la tettoia in lamiera sono manufatti precari, installati in assenza di titoli edilizi autorizzativi e per i quali non è possibile percorrere e ottenere la sanatoria edilizia, se ne prescrive la demolizione, ritenendo gli stessi incongrui e poco significativi: -Demolizione di capanna in cav con copertura in eternit, imballaggio dei rifiuti speciali, demolizione di pilastri e pareti, con carico e trasporto a rifiuto alle pubbliche discariche da Ditte specializzate del settore a corpo €.3.500,00. -Smontaggio carico e trasporto a rifiuto di pilastri di legno e tavole di legno che sostengono la copertura, compreso le lamiere della copertura stessa, a corpo compreso rimozione del pavimento €.500,00

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia ai sensi della Legge 27 luglio 1978 n.392, in ricorso a tale normativa è espresso nell'art.206 bis della Legge Regionale 65/2014.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatorie edilizie per il GARAGE ed il LOCALE PLURIUSO oltre il costo per la demolizione e il costo del trasporto a rifiuto della capanna e della tettoia (volumi incongrui e non sanabili).: €.31.020,00

.

SI PRECISA: che i costi desunti per la sanatoria, sono frutto di studio e di ripetuti confronti, condivisi con i tecnici dell'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo, quindi quanto desunto e calcolato in via prudenziale, deve intendersi percorribile e previsionale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si riscontra la necessità di effettuare variazioni catastali, in quanto sia il garage che il locale pluriuso, ubicati all'interno del resede sono erroneamente rappresentati nelle planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia del Territori di Arezzo. Per quanto riguarda il garage le difformità consistono nella maggior superficie utile del manufatto, rispetto a quella rappresentata nelle planimetrie. Per quanto riguarda il locale pluriuso, si evidenziano errori di rappresentazioni planimetriche, con spostamento dei muri, presenza di aperture e chiusura laterale dell'antistante loggia e maggiore altezza dei locali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione con procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di regolarizzazione: €.1.700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**..

Gli immobili risultano conformi a livello urbanistico in quanto coerenti con l'uso residenziale.

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..
Alle vigenti norme, in vigore alla data dell'ultima ristrutturazione.

BENI IN AREZZO VIA AMERIGO VESPUCCI 104

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a AREZZO Via Amerigo Vespucci 104, della superficie commerciale di **590,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3 (piano ammezzato).Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 191-193 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/8, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 3.976,72 Euro, indirizzo catastale: via Amerigo Vespucci n.104, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Strada A. Vespucci, terreno di proprietà Comune di Arezzo, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

Vista lato A. Vespucci

Vista accesso carrabile e pedonale

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

Vista dal resede

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico Arezzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Inquadramento

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L’intero compendio immobiliare è ubicato in Arezzo e compreso tra il centro storico della città e la periferia.

Fabbricato di abitazione familiare in Villa; Accessori adiacenti oltre Garage e Locale pluriuso su amplia pertinenza destinata a giardino, il tutto recintato.

Fabbricato di abitazione

Villa con ingresso principale da via A. Vespucci civico n. 104 mediante accesso diretto e accesso carrabile e pedonale, provvisto di cancello automatizzato.

L'abitazione è articolata su n. 3 piani fuori terra:

PIANO TERRA

Trovasì: ampio ingresso dal quale diparte la scala di pietra, caratteristica dell'impianto Leopoldino, che adduce al piano sovrastante, n.1 w.c/lavanderia, posto sotto la predetta scala, la cucina/tinello in unico ampio locale con camino, il soggiorno centrale anch' esso costituito da due vani comunicanti a giorno, i locali studio lavanderia e ripostiglio, oltre a cucina di servizio, ulterioree w.c di servizio e accesso alla cantina sia dall'interno dell'abitazione che dal giardino.

PIANO PRIMO

Trovasì: il vano scala, l'ampia loggia, con affaccio su via A. Vespucci, il guardaroba, l'ampio salone

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

con camino di tipo signorile, n.4 camere da letto e n. 2 bagni oltre disimpegni.

PIANO SECONDO (torre colombaia o piccionaia)

Trovasì: la soffitta adibita a studio/relax. con accesso all'ammezzato soprastante, nelle planimetrie identificato ai piani secondo e terzo.

Garage

collocato nel resede di proprietà, in unico volume, costituito da una struttura in muratura, con tetto a capanna, realizzato in legno, tegole e coppi.

Intonacato esternamente con particolari faccia a vista di mattoni e pietra e tinteggiati anche sull'interno di colore bianco.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle di gres ceramico rosso delle dimensioni di cm. 7,5x15.

Al garage si accede tramite n.2 porte basculanti, una posta sul prospetto anteriore e l'altra su quello posteriore, automatizzate, oltre ad aperture con finestre in ferro.

Locale pluriuso

L'immobile al quale si accede da portico antistante caratterizzato da colonne di pietrame e mattoni faccia a vista, è costituito da struttura in muratura, intonacato sia esternamente che internamente di colore bianco.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle di gres ceramico marrone chiaro delle dimensioni di cm. 7,5x15.

Il locale pluriuso è composto da un locale tecnico, un ripostiglio ad uso lavanderia e un forno in muratura di grandi dimensioni.

Capanna prefabbricata e tettoia -manufatti precari (da demolire)

Utilizzate come rimesse atrezzi, non risultano censite al Catasto fabbricati, situate ai margini della p.lla 193, la capanna è costituita da struttura prefabbricata in cav, con copertura in eternit, mentre la tettoia è in lamiera e legno.

Resede

Interamente recintato in pali di cemento e rete metallica ad eccezione dell'accesso carrabile e pedonale, costituito da recinzione in ferro dotata di aperture elettriche, è contornata da siepi sempre verdi, piante ad alto e medio fusto, arricchito da con vasi di fiori in cotto di grandi dimensioni ,oltre la presenza di n. 1 pozzo ardesiato utilizzato per irrigare il verde.

Riassumendo la consistenza pignorata comprende l'abitazione,gli accessori ed il resede.

La struttura del fabbricato, è interamente in muratura, di pietrame e mattoni.

Il vano scale interno è in muratura.

I solai del piano terra sono arricchiti da maestose volte a crociera e volte a botte oltre ai tradizionali solai in legno e laterizio.

I solai del piano primo sono prevalentemente in legno e laterizio.

La copertura a falde, è realizzata in legno, tegole e coppi con gronde in legno alla Fiorentina.

La tipologia, l'impianto e l'architettonico è tipico delle case Leopoldine Toscane.

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

Finiture esterne al fabbricato di abitazione

Le facciate sono intonacate e tinteggiati ad esclusione delle cornici/stipidi di tutte le aperture e degli angoli del fabbricato, lasciati faccia a vista pietra e/o mattoni.

Sul prospetto principale, esposto ad est, lato di via A. Vespucci, da cui si accede dal civico n.104, è presente una trifora che illumina la loggia del piano primo.

Serramenti esterni delle aperture, in parte, costituiti da persiane in legno di colore marrone complete di cardini e chiusura a torcetto e in parte dotati di inferiate in ferro.

I marciapiedi, il lastrico antistante i prospetti ovest, sud e il passo carrabile, sono pavimentati con piastrelle di cotto da esterni.

Finiture interne al fabbricato di abitazione

La scala interna a due rampe, i pianerottoli, l'ingresso e la loggia sono rivestiti in pietra serena a filo di sega.

Le pareti divisorie sono in muratura di mattoni forati dello spessore di cm. 8, intonacati con malta di calce e cemento, finite con colletta, base calce, lisciata e fratazzo; la tinteggiatura interna è eseguita con tempere a base di calce traspirante.

I pavimenti del Piano Terra e dei bagni dell'abitazione, compresi i rivestimenti fino ad un' altezza di m. 2,40 , sono realizzati con piastrelle di gres ceramico, diversi da ambiente a ambiente, sia per formato che per colorazione; il battiscopa è in legno color noce.

I pavimenti del Piano Primo, Piano Secondo e del Piano terzo, sono realizzati con doghe in legno di rovere di pregio.

I bagni sono tutti provvisti dei sanitari smaltati, vetro china quali lavabo, bidet e piatti doccia, di colore bianco, tutti allestiti con rubinetterie.

Le finestre ed i finestroni, in legno di castagno, sono in ottimo stato, verniciati in tinta noce, con doppi vetri e dotati per la maggior parte di scuri interni.

Le porte interne, bugnate, sono realizzate in legno tinta noce , complete di telaio, controtelaio, fili, coprifili, cerniere, chiusura con chiave e maniglia.

Giudizio Complessivo

Il fabbricato di abitazione è di pregio per quanto attiene la tipologia costruttiva, architettonica, non si rilevano vizi strutturali; si evidenziano solo tracce di umidità sulle pareti contro terra e porzioni di soffitto dei locali accessori.

Le finiture del fabbricato principale sono tipiche dei casolari leopoldini ed il tutto è mantenuto in ottime condizioni.

Impianti

L'impianto idrico sanitario è in buone condizioni, se pur i radiatori in ghisa, comandati da cronotermostato, per il grande dispendio di denaro, vengono utilizzati da una decina di anni solo saltuariamnete. Oggi gli ambienti che la famiglia utilizza, vengono scaldati con stufe a pellet, proprio per il contenimento dei consumi del riscaldamento.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta con n.2 caldaie, una caldaia murale collocata sul bagno di

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

servizio a P.T ed una caldaia a basamento posizionata sulla soffitta/mansarda.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante all'allacciamento al pubblico acquedotto.

Lo smaltimento delle acque reflue prodotte dalle cucine e dai servizi igienici, avviene per emissione nella pubblica fognatura.

L'impianto elettrico è in discrete condizioni e risponde alle norme vigenti dell'ultima ristrutturazione.

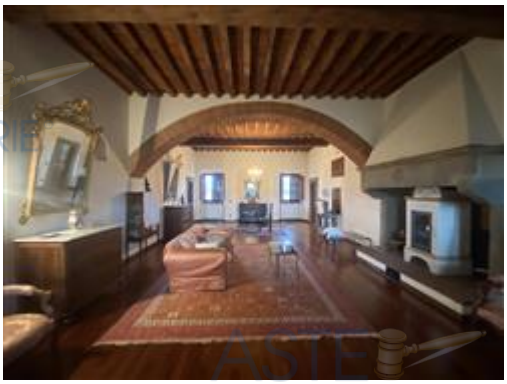
Le dotazioni, i punti luce gli interruttori di colore nero con placche del tipo Bticino di colore argento scuro, sono in numero più che sufficiente e ben distribuite.

L'impianto del compendio è disposto tramite n.2 contatori.

E' presente impianto di allarme e di video sorveglianza.

Vista cucina/tinello -P.T

Vista soggiorno -P.T



Vista salone -P.1

Vista soffitta-studio/relax -P.2/3

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

Vista loggia -P.1

Vista di una delle camere -P.1

CLASSE ENERGETICA:

F

[484,36 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 0000857893 registrata in data 17/02/2025

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
Fabbricato villa padronale	590,00	x	100 %	=	590,00
Totale:	**590,00**				**590,00**

Pianta Piano Terra

Pianta Piano Primo

Pianta Piano Secondo

Pianta Piano Terzo

ACCESSORI:

cantina.

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 191-193 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: Via Amerigo Vespucci n.104, piano: Piano Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** Compresa quale pertinenza con fabbricato di abitazione.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	32,24	x	30 %	=	9,67
Totale:	**32,24**				**9,67**

Pianta cantina

Vista interna cantina

Vista accesso cantina lato resede

Vista cantina lato via A. Vespucci

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 191-193 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: Via Amerigo Vespucci n.104, piano: Paino Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** Compresa quale pertinenza con fabbricato di abitazione.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	44,65	x	30 %	=	13,40
Totale:	**44,65**				**13,40**

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

Pianta garage

Vista prospetto anteriore

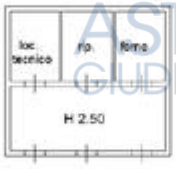
Vista prospetto posteriore

Vista prospetto laterale

altro fabbricato.
Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 191-193 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: Via Amerigo Vespucci n.104, piano: Piano Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** Compresa, quale pertinenza con il fabbricato di abitazione.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale pluriuso	40,26	x	30 %	=	12,08
Totale:	**40,26**				**12,08**



Pianta locale pluriuso

Vista prospetto anteriore

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

Vista prospetto posteriore

Vista prospetto laterale

terreno residenziale.
Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 191-193 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: Via Amerigo Vespucci n.104, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Compresa, quale pertinenza con il fabbricato di abitazione.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
resede	100,00	x	10 %	=	10,00
Totale:	**100,00**				**10,00**

terreno residenziale.
Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 191-193 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: Via Amerigo Vespucci n.104, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Compresa, quale pertinenza con il fabbricato di abitazione.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
resede	3.172,00	x	2 %	=	63,44
Totale:	**3.172,00**				**63,44**

Resede

Resede

Resede

Resede

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

Resede

Vista dal resede

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore di mercato

Il c.t.u., conoscitore del mercato immobiliare e delle difficoltà che il settore sta attraversando, qui sotto stabilisce e fissa i parametri estimativi, ottenuti e desunti per comparazione con fabbricati, aventi similari caratteristiche e similare consistenza, presenti sulla stessa piazza, di cui è nota la trattazione;

Tali parametri, fatti i confronti, i calcoli e le dovute proporzioni, tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della funzionalità, dello stato di conservazione e vetustà, nonché del pregio del fabbricato, per altro dotato di un ampio giardino destinato a resede, valgono:

- €. 2.200,00/MQ. la quotazione al mq. della superficie commerciale vendibile (SCV) espressa dalla unità residenziale nella sua totalità.

-LA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE, della villa, accessori e del resede esclusivo, è desunta dal calcolo che segue, frutto delle misurazione delle superfici reali, precisando che:

La superficie abitabile, corrisponde alla superficie lorda di pavimento (S.l.p.) dell'intera residenza, con le murature interne ed esterne;

Le superfici accessorie: sono la cantina, il garage e il locale pluriuso;

- l'area esterna/ pertinenza scoperta (giardini percorsi ecc.), nel caso in esame ha una superficie di=

mq. 3560,00 –(261,36+32,24+44,65+40,26)= mq.3271,49 arr.to 3272,00

La consistenza commerciale dell' immobile, pertanto, equivale alla somma di dette superfici, le quali partecipano in base ai rispettivi rapporti mercantili.

LOTTO 1

Si riassumono le superfici (S.l.p.) in mq. della residenza abitativa:

Piano	*Sup. abitazione Mq.*	*Sup. accessorie Mq.*	*Sup. resede Mq.*	*Destinazione*
P-T-1-2-3	590,00			residenza
P. T		32,24		cantina
P.T		44,65		garage
P.T.		40,26		loc. pluriuso

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

Resede			3272,00	Giardini e percorsi
Totale	**590,00**	**117,15**	**3272,00**	

I coefficienti di merito, per il calcolo del **SCV** (superficie commerciale vendibile)

Individuati e ponderati dal C.T.U. sono i seguenti:

Superficie vani abitabili + accessori diretti: coeff. 1,00

Superfici accessorie: -rimessa, capanna pluriuso coeff. 0,50/0,30

-cantina, vani tecnici coeff. 0,50/0,25

-Sup.giardino/area di pertinenza: coeff. 10% fino a 100 mq.;

per l'eccedenza coeff. 2%/ mq .

Si ottiene così la superficie commerciale vendibile, (**SCV**) della villa e accessori,

in funzione dei rispettivi prodotti:

mq. 590,00 x1,00 + mq. 117,15x0,30 +

mq.100x10%+(3272,00-100,00)x2%=698,58mq. **di SUPERFICIE COMMMERCIALE VENDIBILE**

Ciò premesso il VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE, vale:

- Villa, accessori e giardino:

  mq. 698,58 x €/mq. 2.200,00 = ... *€. 1.536.876,00*

  - Determinazione aggiunte

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore stimato.

- Determinazione detrazioni

  Da tale conteggio il c.t.u. esclude tutti i costi necessari per adire alla sanatoria edilizia e alla demolizione dei volumi incongrui.

  Stima del più probabile valore locativo di mercato:

  Il sottoscritto c.t.u. ritiene, in base alle ricerche di mercato, svolte presso le Agenzie immobiliari del territorio, tenuto conto delle proprie considerazioni , espresse a carattere discrezionale, indipendentemente dai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate valuta la locazione dell'intero compendio immobiliare in €. 1.800,00/mese

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	590,00	x	2.200,00	=	**1.298.000,00**
Valore superficie accessori:	108,58	x	2.200,00	=	**238.876,00**
					1.536.876,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.536.876,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.536.876,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

Criterio adottato

Il criterio di stima da cui partire è il valore di mercato, intendendo per lo stesso il prezzo di mercato come punto di incontro tra la domanda e l'offerta in regime di libera concorrenza, sempre tenendo presente il principio dell'ordinarietà.

Tale principio asserisce che, il più probabile valore di stima di un bene è il valore medio della distribuzione statistica normale dei valori di stima. Tuttavia ai fini della valutazione questa definizione non tiene conto delle circostanze proprie della stima e le finalità per cui tale valutazione viene richiesta. Infatti nel caso specifico tale assunto non può essere verificato, in quanto la vendita avverrà comunque e i potenziali acquirenti agiranno consapevolmente. Si dovrebbe parlare comparativamente di un valore "diverso", avente natura appetibile per un potenziale acquirente in regime di vendita coattiva. In sintesi il valore del bene ricercato, per tener conto del regime effettivo di vendita coattiva è ridotto del 15% (per l'assenza di garanzia contro i vizi sul bene venduto) rispetto al valore di mercato calcolato con i principi ordinari di stima.

Procedimento di stima

Si applicherà il procedimento di stima sintetico o diretto, svolto confrontando il bene in oggetto con beni simili, Ville, casali di prezzo noti, presenti sulla piazza, il tutto con riguardo all'ubicazione del bene cui trattasi che nel caso specifico ha il vantaggio di essere ubicato all'interno della città, vicino al centro storico e ai servizi; il centro della città è per altro raggiungibile anche a piedi; di riscontro la villa è localizzata in un area per lo più circondata da fabbricati aventi tipologia economica popolare.

Tale metodo, trattandosi di un fabbricato di pregio, su impianto "Leopoldino" è una comparazione che pone le caratteristiche tecnico-economiche come confronto, attuabile al verificarsi:

- dell'esistenza nelle zone limitrofe e comunque comparabili nella piazza, di altri fabbricati simili per condizioni intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici che caratterizzano quell'immobile) ed estrinseche (attinenti il contesto territoriale e ambientale);
- della conoscenza dei valori di compravendita per tali tipologie di immobili;

Si determinerà il più probabile *valore di mercato* del fabbricato, degli accessori e pertinenza, in condizioni di ordinarietà, alle quali andranno poi a sommarsi le eventuali *aggiunte o detrazioni* per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si trova al momento della stima.

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: Arezzo, osservatori del mercato immobiliare 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:

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	590,00	108,58	1.536.876,00	1.536.876,00
				1.536.876,00 €	**1.536.876,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il lotto così come posto e articolato, non è divisibile, ogni forma di divione non comporterebbe nessun vantaggio economico sul valore di cessione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 32.720,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.504.156,00**

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: **€. 225.623,40**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 532,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.278.000,00**

data 28/02/2025

il tecnico incaricato
SARA VALENTINI

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

Firmato Da: SARA VALENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 156e527cb9095d9ad605d38fe43f68f1