



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA CERVED CREDIT
MANAGEMENT S.P.A

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

RODINO' DI MIGLIONE ELISABETTA

CUSTODE:

IGES SRL CURZIO MAZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/06/2024

TECNICO INCARICATO:

GIAN LUCA CECCATELLI

CF:CCCGLC62B14A390Q
con studio in AREZZO (AR) MANTEGNA 7
telefono: 3922909082
email: gianluca.ceccatelli@itisarezzo.it
PEC: gianluca.ceccatelli@pec.ordingar.it

tecnico incaricato: GIAN LUCA CECCATELLI

Pagina 1 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2023

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

A appartamento a SAN GIOVANNI VALDARNO LUNGARNO DON MINZONI 1, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di civile abitazione, posto al piano seminterrato, e composto da un unico vano utile, oltre servizi (per complessivi mq. 34 circa lordi), oltre ad accessori (cantina) esterna posta allo stesso livello. E' ricompreso anche un resede esclusivo di circa 45 mq. L'appartamento si trova attualmente in uno stato di manutenzione mediocre e necessita di opere di manutenzione essenzialmente consistenti nel rifacimento parziale con deumidificazione dell'intonaco delle pareti murarie. Il resede e' soggetto di fatto a servitu' di scarico di fossa biologica interrata condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,76 cm circa. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 554 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 200,13 Euro, indirizzo catastale: lungarno Don Minzoni n.1 Piano S1 - Comune di San Giovanni Valdarno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: parti comuni, [REDACTED], salvo se altri
graffata con particelle 610 sub 1, 645 sub 2, 646 sub 1
- foglio 14 particella 610 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: lungarno Don Minzoni n.1 Piano S1 - Comune di San Giovanni Valdarno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
graffata con particelle 554 sub 19, 645 sub 2, 646 sub 1
- foglio 14 particella 645 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: lungarno Don Minzoni n.1 Piano S1 - Comune di San Giovanni Valdarno
Coerenze: [REDACTED] nata a [REDACTED] nato a [REDACTED]
graffata con particelle 554 sub 19, 610 sub 1, 646 sub 1
- foglio 14 particella 646 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: lungarno Don Minzoni n.1 Piano S1 - Comune di San Giovanni Valdarno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
graffata con particelle 554 sub 19, 610 sub 1, 645 sub 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 2 fuori terra e 1 seminterrato piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2005.

B cantina a SAN GIOVANNI VALDARNO LUNGARNO DON MINZONI 1 per la quota di:

tecnico incaricato: GIAN LUCA CECCATELLI

Pagina 2 di 10



- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina\ripostiglio posta esternamente e raggiungibile dall'appartamento attraverso il vialetto a comune (si trova al suo stesso livello). Superficie mq. 6,00 lordi circa, h interna media 2,20 circa. E' collocata in piccolo fabbricato in muratura esterno, che comprende affiancata un'altra cantina analoga ma di diversa proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di m. 2,20 media. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 554 sub. 19 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: lungarno Don Minzoni n.1 Piano S1 - Comune di San Giovanni Valdarno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: parti comuni, [REDACTED] salvo se altri
- La cantina si trova rappresentata insieme all'appartamento, nella stessa planimetria catastale



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.760,00
Data della valutazione:	18/06/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Libero da persone, ma non da cose (in appartamento: presenza di un mobile\parete attrezzata per cucina, di una rete letto in doghe e un armadio; nella cantina: presenza di oggetti\mobilio vario)



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: *Nessuna.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2005 a firma di notaio CHIOSTRINI ai nn. REP. 50318 - FASC. 7119 di repertorio, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 07/12/2005 a Arezzo ai nn. PART. 4848 - GEN. 22961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO.

Importo ipoteca: 200.000 EURO.

Importo capitale: 100.000 EURO.

Durata ipoteca: 30 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/04/2023 a firma di Uff. Giud. Unep presso Tribunale di Arezzo ai nn. REP. 1147 di repertorio, trascritta il 16/05/2023 a Arezzo ai nn. REG. PART. 6469 - REG. GEN. 8447, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UFF. GIUD. UNEP presso TRIBUNALE DI AREZZO

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:

allo stato attuale, non risulta esserci Amministratore condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/2005), con atto stipulato il 30/11/2005 a firma di notaio Chiostrini ai nn. rep. 50317 fasc. 7118 di repertorio, registrato il 06/12/2005 a Firenze ai nn. 492 serie 1T, trascritto il 07/12/2005 a Arezzo ai nn. Part. 14715 - Gen. 22960

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/2005), con atto stipulato il 30/11/2005 a firma di Notaio Chiostrini ai nn. Rep. 50317 - Fasc. 7118 di repertorio, registrato il 06/12/2005 a Firenze ai nn. 492 serie 1T, trascritto il 07/12/2005 a Arezzo ai nn. Part. 14715 - Gen. 22961



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2003 fino al 30/11/2005), con atto stipulato il 19/06/2003 a firma di Notaio Balzano Walter ai nn. 58527/22710 di repertorio, trascritto il 10/07/2003 a Arezzo ai nn. part. 9167 - gen. 13867



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **3231**, rilasciata il 06/01/1970

DIA (denuncia inizio attività) N. **016755**, per lavori di , presentata il 16/11/2002 con il n. 16755 di protocollo.

Si fa presente che N. 016755 e' il numero di protocollo della pratica; ultimazione lavori del 18.4.2003

DIA (denuncia inizio attività) N. **007361**, presentata il 19/04/2004 con il n. 7361/2004 di protocollo. Ultimazione lavori del 18.03.2005; certificato di abitabilità allegato a pratica DIA presentato il 21.04.2005 al n. 007768 di protocollo

Variante in corso d'opera N. **007768**, rilasciata il 21/04/2005.

Si fa presente che N. 007768 e' il numero di protocollo della pratica; il certificato di abitabilità e' stato presentato con lo stesso n. di protocollo essendo allegato alla pratica

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L. 52/85 E DL 31.10.2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Riferimento ai dati catastali e alla rendita catastale coerente con la rappresentazione planimetrica dei beni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: necessita realizzazione n.1 presa di areazione permanente





su muratura esterna.

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione n.1 presa di areazione a muro con relative griglie: €200,00
- oneri connessi alla riaccensione della caldaia, manutenzione e ricostituzione libretto di impianto: €300,00

Questa situazione è riferita solamente a per quanto visibile.

E' mancante il libretto di impianto termico; necessita riattivazione fornitura del gas e rimessa in funzione della caldaia con ricostituzione del libretto di impianto non presente. Necessita riattivazione fornitura elettrica



BENI IN SAN GIOVANNI VALDARNO LUNGARNO DON MINZONI 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN GIOVANNI VALDARNO LUNGARNO DON MINZONI 1, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di civile abitazione, posto al piano seminterrato, e composto da un unico vano utile, oltre servizi (per complessivi mq. 34 circa lordi), oltre ad accessori (cantina) esterna posta allo stesso livello. E' ricompreso anche un resede esclusivo di circa 45 mq. L'appartamento si trova attualmente in uno stato di manutenzione mediocre e necessita di opere di manutenzione essenzialmente consistenti nel rifacimento parziale con deumidificazione dell'intonaco delle pareti murarie. Il resede e' soggetto di fatto a servitu' di scarico di fossa biologica interrata condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,76 cm circa. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 554 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 200,13 Euro, indirizzo catastale: lungarno Don Minzoni n.1 Piano S1 - Comune di San Giovanni Valdarno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: parti comuni, [REDACTED] salvo se altri
graffata con particelle 610 sub 1, 645 sub 2, 646 sub 1
- foglio 14 particella 610 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: lungarno Don Minzoni n.1 Piano S1 - Comune di San Giovanni Valdarno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
graffata con particelle 554 sub 19, 645 sub 2, 646 sub 1
- foglio 14 particella 645 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: lungarno Don Minzoni n.1 Piano S1 - Comune di San Giovanni Valdarno
Coerenze [REDACTED]

tecnico incaricato: GIAN LUCA CECCATELLI

Pagina 6 di 10



- foglio 14 particella 646 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: lungarno Don Minzoni n.1 Piano S1 - Comune di San Giovanni Valdarno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
graffata con particelle 554 sub 19, 610 sub 1, 645 sub 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 2 fuori terra e 1 seminterrato piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2005.

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Firenze). Il traffico nella zona è sostenuto.

Appartamento di civile abitazione, composto da un unico ampio vano utile, oltre servizi per complessivi mq. 34 circa lordi. Il vano e' distinto in una prima parte destinata a cucina pranzo, una seconda parte (ad essa contigua) destinata a camera matrimoniale da cui si accede a antibagno e bagno. Sono ricompresi nella vendita un resede esclusivo (giardino che fronteggia e costeggia l'immobile su un fianco) di circa 45 mq. (dotato di presa d'acqua con lavabo) e una cantina/vipostiglio di circa 6 mq. lordi (posta in piccolo immobile separato, a poca distanza dal principale). Il tutto e' confinante con altri appartamenti di analoga natura e si trova allo stesso livello di piano seminterrato, ovvero ad un piano piu' basso del piano stradale: vi si accede da portoncino di ingresso a comune posto al piano terra sovrastante (dove si colloca marciapiede stradale del viale lungarno Don Minzoni), percorrendo verso il basso la scala scoperta esterna e proseguendo su vialetto a comune da cui ci si immette nell'appartamento dal proprio resede. Il tutto fa parte di una palazzina condominiale che si eleva su n.3 piani. L'appartamento si trova attualmente in mediocre stato di manutenzione in quanto necessita di opere di manutenzione essenzialmente consistenti nel rifacimento parziale con deumidificazione dell'intonaco delle pareti murarie. Il terreno a resede, che presenta fitta siepe al contorno e vegetazione piante incolte, e' soggetto di fatto a servitu' di scarico di fossa biologica interrata condominiale. L'immobile e' frutto della ristrutturazione eseguita nel 2005, di una palazzina piu' vecchia, nell'ambito della quale sono stati eseguiti in particolare nuovi infissi esterni e persiane e nuovi impianti in connessione della suddivisione in piu' unita' immobiliari. In particolare l'impianto termico autonomo deve essere rimesso in funzione (tenendo presente che non risulta presente il libretto di manutenzione della caldaia) e deve realizzarsi una presa di areazione nella muratura esterna. All'interno dell'appartamento e' presente una parete attrezzata della cucina, rete a doghe ed armadio di camera da letto (eventualmente riutilizzabile solo dopo una adeguata revisione/manutenzione).

F

[158,89 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 00000767874 registrata in data 18/06/2024

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
appartamento	34,00	x	100 %	=	34,00

tecnico incaricato: GIAN LUCA CECATELLI

Pagina 7 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:	34,00	34,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

sup. abit.le lorda = sup. commerciale = mq 34

valore stimato = 1.450 euro/mq

valore stimato totale = mq 33 x 1.4500 euro/mq = 49.300 euro

(Nb: il valore stimato tiene anche conto dell'accessorio ad uso esclusivo resede\giardino di mq 45 circa)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	34,00	x	1.450,00	=	49.300,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori previsti per opere di deumidificazione\ripristino di parte della parete muraria	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 44.300,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 44.300,00
---	--------------------

BENI IN SAN GIOVANNI VALDARNO LUNGARNO DON MINZONI 1

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a SAN GIOVANNI VALDARNO LUNGARNO DON MINZONI 1 per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina\ripostiglio posta esternamente e raggiungibile dall'appartamento attraverso il vialetto a comune (si trova al suo stesso livello). Superficie mq. 6,00 lordi circa, h interna media 2,20 circa. E' collocata in piccolo fabbricato in muratura esterno, che comprende affiancata un'altra cantina analoga ma di diversa proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di m. 2,20 media. Identificazione catastale:

tecnico incaricato: GIAN LUCA CECCATELLI

Pagina 8 di 10

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



- foglio 14 particella 554 sub. 19 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: lungarno Don Minzoni n.1 Piano S1 - Comune di San Giovanni Valdarno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: parti comuni, [REDACTED] salvo se altri
La cantina si trova rappresentata insieme all'appartamento, nella stessa planimetria catastale



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Firenze). Il traffico nella zona è sostenuto.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione a corpo = 1.800,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

1.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 1.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 1.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di comparazione per stabilirsi il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Comune di San Giovanni Valdarno, agenzie: sulla piazza, osservatori del mercato immobiliare Omi.

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;

tecnico incaricato: GIAN LUCA CECCATELLI

Pagina 9 di 10





- 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	co ns. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	34,00	0,00	44.300,00	44.300,00
B	cantina	0,00	0,00	1.800,00	1.800,00
				46.100,00 €	46.100,00 €



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

€ 500,00

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

€ 45.600,00

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:

€ 6.840,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 38.760,00



data 18/06/2024



il tecnico incaricato
GIAN LUCA CECCATELLI

