



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO S.C.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Rodinò Di Migliore Elisabetta



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 26/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mario Cavini

CF: CVNMRA60B16D612R

con studio in AREZZO (AR) Via Fiorentina 183/A

telefono: 057910855

email: mario.cavini@gmail.com





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 appartamento a TERRANUOVA BRACCIOLINI Loc. Persignano 7, frazione Persignano, della superficie commerciale di **183,21** mq per la quota di:

- 100/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 20/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Porzione terratetto posta in sinistra (per chi osserva dalla via comunale) di edificio bifamiliare. Unità disposta su 2 livelli fuori terra (P.T e P. 1) oltre ad un piano interrato e piccolo resede esclusivo unito al corpo principale ma ad esso non collegato funzionalmente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di al P.T da 2,70 a 2,50 al P.1 min. 292 e max. 4,36. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 109 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 627,50 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PERSIGNANO n. 54 TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: S1-T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,21 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.786,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.786,62
Data della valutazione:	26/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La porzione distinta dal Sub. 1, risulta essere ultimata ed è occupata da entrambi gli esecutati



La porzione distinta dal Sub. 2, risulta essere allo stato di rustico da completare per il P. 2, mentre il P.T seppur non ultimato è utilizzato quale magazzino ed è utilizzato dal Sig. Barone



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 20/03/2013 a firma di D.ssa Moccia Pia ai nn. 3449/2504 di repertorio, registrata il 21/03/2013 a Arezzo ai nn. 457 partic., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da finanziamento.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita solamente a Ai beni cui ai sub. 1 e 2 della P.IIa 109.

La esecutata Bicchielli Maria è deceduta in data 02/11/2022

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/06/2023 a Arezzo ai nn. 9881 G 7623 P, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a Ai sub. 1 e 2 della P.IIa 109

pignoramento, registrata il 16/03/2022 a Arezzo ai nn. 4300 G e 3193 P, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a Sub. 1 e 2 della P.IIa 109

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di denuncia di successione (dal 02/11/2022), registrato il 04/07/2023 a Firenze ai nn. 88888 - 307778, trascritto il 17/07/2023 a Arezzo ai nn. 9658.

Per atto ai rogiti Dr. Basile De Micheli Giovanna di Firenze rep. 29454/16141 vi è stata la accettazione espressa della eredità; trascritta in Arezzo il 24.11.2022 al nr. 20665 Gen e nr. 15407 Part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/6, in forza di denuncia di successione (fino al 12/11/1999).

Il titolo è riferito solamente a Immobile insistente sulla P.Illa 109.

Proprietà derivante dalle successioni di : Vannini Mario apertasi in data 18/11/1991 e di Vannini Vasco apertasi in data 12/08/1994

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/1999 fino al 02/12/2022), con atto stipulato il 23/02/2024 a firma di Dr. Pisapia Roberto ai nn. 27045 - 10132 di repertorio, registrato il 26/11/1999 a Montevarchi ai nn. 1406 - 30, trascritto il 16/11/1999 a Arezzo ai nn. 11861 Part.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio sulla particella 109

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. 86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento intonaci e tinteggiatura facciata, presentata il 18/04/1990

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 253, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del fabbricato con regolarizzazione dei locali al P. 1S, rilasciata il 24/01/1994 con il n. 253 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. 186, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro di edificio di civile abitazione e realizzazione del muro di sostegno del piazzale di pertinenza, rilasciata il 08/07/1994

Concessione Edilizia N. 18, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di edificio con frazionamento in 2 unità, rilasciata il 24/05/2000

Dichiarazione Inizio Attività N. 8, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne ed esterne; oltre ad installazione di impianti termici, presentata il 19/01/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Il Sub. 1 è completato, per il sub. 2 nella planimetria catastale è rappresentata una scala di collegamento fra il P. T ed il P. 1 di fatto non ancora realizzata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

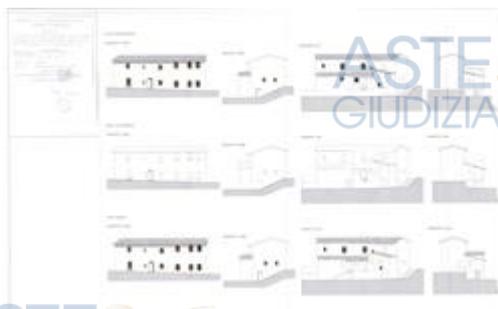
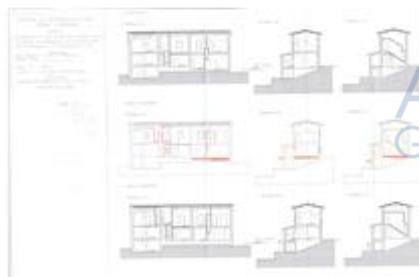


CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Il sub. 1 è ultimato; il Sub. 2 è al rustico.
Per il sub. 1 non risulta essere stata depositata la abitabilità



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



BENI IN TERRANUOVA BRACCIOLINI LOC. PERSIGNANO 7, FRAZIONE
PERSIGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1





appartamento a TERRANUOVA BRACCIOLINI Loc. Persignano 7, frazione Persignano, della superficie commerciale di **183,21** mq per la quota di:

- 100/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 20/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Porzione terratetto posta in sinistra (per chi osserva dalla via comunale) di edificio bifamiliare. Unità disposta su 2 livelli fuori terra (P.T e P. 1) oltre ad un piano interrato e piccolo resede esclusivo unito al corpo principale ma ad esso non collegato funzionalmente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di al P.T da 2,70 a 2,50 al P. 1 min. 292 e max. 4,36. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 109 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 627,50 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PERSIGNANO n. 54 TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: S1-T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Terranuova Bracciolini (9 Km); Loro Ciuffenna (/,5 Km); San Giovanni Valdarno (8 Km); casello Autostradale (10 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: ---, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: -----.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione ha accesso diretto dalla via pubblica, ed ha accesso dal civico 7 della Frazione di Perdignano. L'unità di abitazione, disposta su 2 livelli collegati da scala interna, risulta così composta:

P. T. - ingresso avente funzioni di disimpegno, sala/soggiorno, cucina, disimpegno, studio, bagno, lavanderia e loggia

P. 1 - disimpegno, 2 camere e bagno

Il tutto è corredato da 2 cantine poste al piano seminterrato





CLASSE ENERGETICA:



[243,96 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000689947 registrata in data 12/02/2024

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*

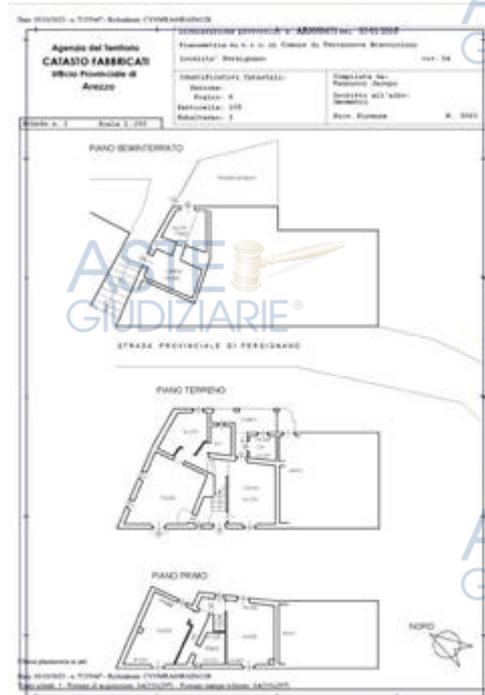
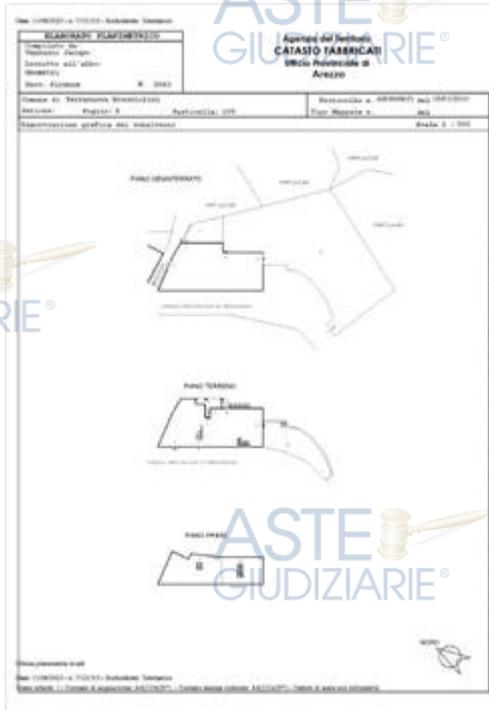
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione zona giorno - P.T	95,03	x	100 %	=	95,03
Loggiato - P. T	11,40	x	30 %	=	3,42

tecnico incaricato: Mario Cavini

Pagina 8 di 21

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Abitazione zona notte - P. 1	72,57	x	100 %	=	72,57
Cantina P. 1S	21,74	x	40 %	=	8,70
Resede esclusivo	34,90	x	10 %	=	3,49
Totale:	235,64				183,21

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
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: 14/02/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108501361/>

Descrizione: Porzione terratetto di villino bifamiliare

Indirizzo: Fraz. malza

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie: 20

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 657,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 106.250,00 pari a 559,21 Euro/mq

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

tecnico incaricato: Mario Cavini

Pagina 9 di 21

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2023

Fonte di informazione: Rogito notarile

Descrizione: Unità abitativa con ingresso indipendente, di vani 5 accessori e resede

Indirizzo: Fraz. Piantravigne 10

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie: 15

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 726,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 85.000,00 pari a 726,50 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/11/2022

Fonte di informazione: Rogito notarile Dr. Cappelletti Rep. 1464

Descrizione: Unità di Abitazione al P. 1 di vani catastali 7 oltre ad autorimessa e accessori

Indirizzo: Fraz. Ville 42/B

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 697,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 120.000,00 pari a 697,67 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	85.000,00	120.000,00
Consistenza	183,21	117,00	172,00
Data [mesi]	0	11,00	15,00
Prezzo unitario	-	726,50	697,67
Livello piano	0,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	141,67	200,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	697,67	697,67
Livello piano	3 %	2.550,00	3.600,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
------------------	---------------	---------------



Prezzo	85.000,00	120.000,00
Data [mesi]	1.558,33	3.000,00
Prezzo unitario	46.193,02	7.820,93
Livello piano	0,00	0,00
Prezzo corretto	132.751,36	130.820,93

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **131.786,14**
 Divergenza: 1,45% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 183,21 x 719,32 = **131.786,62**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 131.786,62**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 131.786,62**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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
1	appartamento	183,21	0,00	131.786,62	131.786,62
				131.786,62 €	131.786,62 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.786,62**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del **0%** 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:

€. 0,00

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:

€. 131.786,62





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

2 appartamento a TERRANUOVA BRACCIOLINI Loc. Persignano 7, frazione Persignano, della superficie commerciale di **133,35** mq per la quota di:

- 100/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 20/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Porzione terratetto posta in sinistra (per chi osserva dalla via comunale) di edificio bifamiliare. Unità disposta su 2 livelli fuori terra (P.T e P. 1) oltre ad un piano interrato ed un resede esclusivo unito al corpo principale. La struttura, seppur censita al C.F. è struttura allo stato di rustico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di al P.T da 2,75 al P. 1 min. 3,72 e max. 4,36. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 109 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PERSIGNANO n. 54 TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: S1-T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.721,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.721,42
Data della valutazione:	26/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La porzione distinta dal Sub. 1, risulta essere ultimata ed è occupata da entrambi gli esecutati



La porzione distinta dal Sub. 2, risulta essere allo stato di rustico da completare per il P. 2, mentre il P.T seppur non ultimato è utilizzato quale magazzino ed è utilizzato dal Sig. Barone



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: *Nessuna.*

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

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento intonaci e tinteggiatura facciata, presentata il 18/04/1990

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **253**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del fabbricato con regolarizzazione dei locali al P. 1S, rilasciata il 24/01/1994 con il n. 253 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN TERRANUOVA BRACCIOLINI LOC. PERSIGNANO 7, FRAZIONE
PERSIGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 2

appartamento a TERRANUOVA BRACCIOLINI Loc. Persignano 7, frazione Persignano, della superficie commerciale di **133,35** mq per la quota di:

- 100/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 20/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Porzione terratetto posta in sinistra (per chi osserva dalla via comunale) di edificio bifamiliare. Unità disposta su 2 livelli fuori terra (P.T e P. 1) oltre ad un piano interrato ed un resede esclusivo unito al corpo principale. La struttura, seppur censita al C.F. è struttura allo stato di rustico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di al P.T da 2,75 al P. 1 min. 3,72 e max. 4,36. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 109 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PERSIGNANO n. 54 TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: S1-T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Terranuova Bracciolini (9 Km); Loro Ciuffenna (7,5 Km); San Giovanni Valdarno (8 Km); casello Autostradale (10 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Mario Cavini
Pagina 16 di 21





La porzione ha accesso tramite il resede confinante con la Strada Provinciale di Persignano. L'unità di abitazione, allo stato rustico, priva di infissi, ed impianti, risulta disposta su 2 livelli che verranno ad essere collegati da scala interna (ad oggi da realizzare), risulta così composta:

P. T. - ingresso tramite la sala/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia e loggia da cui tramite scala si accede al resede

P. 1 - disimpegno, 2 camere e bagno

Il tutto è corredato da cantina posta al piano seminterrato

Si precisa come la porzione al P.T. sia parzialmente utilizzabile e viene allo stato utilizzata quale magazzino/deposito; inoltre avendo il resede accesso carraio dalla via provinciale, nello stesso è possibile il parcheggio di automezzi



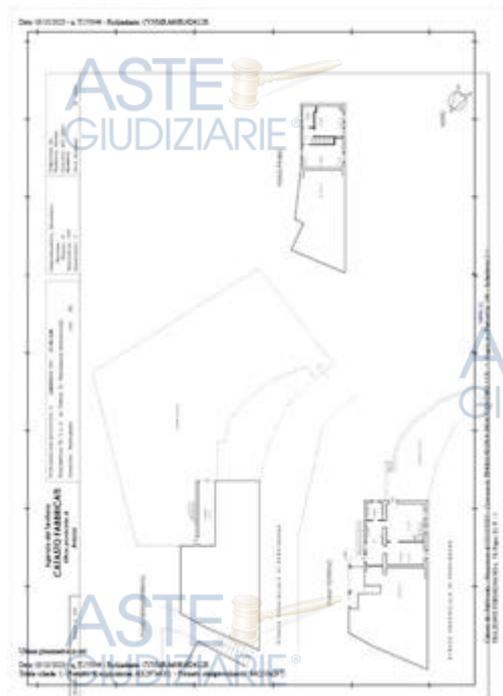
CONSISTENZA:

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
Abitazione zona giorno - P.T	66,40	x	100 %	=	66,40
Loggiato - P. T	2,25	x	30 %	=	0,68
Abitazione zona notte - P. I	47,31	x	100 %	=	47,31
Cantina P. 1S	16,80	x	40 %	=	6,72
Resede esclusivo	612,13	x	2 %	=	12,24
Totale:	744,89				133,35



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: 14/02/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108501361/>

Descrizione: Porzione terratetto di villino bifamiliare

Indirizzo: Fraz. malza



Superfici principali e secondarie: 170
 Superfici accessorie: 20
 Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 657,89 Euro/mq
 Sconto trattativa: 15 %
 Prezzo: 106.250,00 pari a 559,21 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Fonte di informazione: Rogito notarile
 Descrizione: Unità abitativa con ingresso indipendente, di vani 5 accessori e resede
 Indirizzo: Fraz. Piantravigne 10
 Superfici principali e secondarie: 102
 Superfici accessorie: 15
 Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 726,50 Euro/mq
 Sconto trattativa: 0 %
 Prezzo: 85.000,00 pari a 726,50 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 30/11/2022
 Fonte di informazione: Rogito notarile Dr. Cappelletti Rep. 1464
 Descrizione: Unità di Abitazione al P. 1 di vani catastali 7 oltre ad autorimessa e accessori
 Indirizzo: Fraz. Ville 42/B
 Superfici principali e secondarie: 162
 Superfici accessorie: 10
 Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 697,67 Euro/mq
 Sconto trattativa: 0 %
 Prezzo: 120.000,00 pari a 697,67 Euro/mq

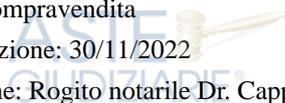


TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	85.000,00	120.000,00
Consistenza	133,35	117,00	172,00
Data [mesi]	0	0,00	15,00
Prezzo unitario	-	726,50	697,67
Livello Piano	0,00	0,00	0,00
Stato manutenzione	2,00	5,00	5,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00





Prezzo unitario	prezzo medio minimo	697,67	697,67
Livello Piano	3 %	2.550,00	3.600,00
Stato manutenzione		10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	85.000,00	120.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	11.406,98	-26.965,12
Livello Piano	0,00	0,00
Stato manutenzione	-30.000,00	-30.000,00
Prezzo corretto	66.406,98	63.034,88

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **64.720,93**

Divergenza: 5,08% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,35 x 485,35 = **64.721,42**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.721,42**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.721,42**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
2	appartamento	133,35	0,00	64.721,42	64.721,42
				64.721,42 €	64.721,42 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.721,42**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 0,00**



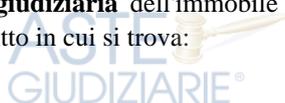


spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 64.721,42



data 26/02/2024

il tecnico incaricato
Mario Cavini

