



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

GERARDO BITTONI

CF:BTGRR56C10A390D

con studio in AREZZO (AR) VIA, ISONZO

telefono: 575902696

email: gherardo.bittoni@gmail.com

PEC: gherardo.bittoni@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2024

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

A1 appartamento a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **67,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in oggetto, così come tutti quelli di seguito descritti, fanno parte di un complesso immobiliare in corso di costruzione con un impianto complessivo costituito da otto unità immobiliari distribuiti su quattro livelli. Al piano interrato si trovano le strutture per la realizzazione di locali da adibire a rimessa e cantine, ai piani terra e primo vi sono locali da destinare a civile abitazione, mentre, al piano sottotetto vi sono locali da destinare a soffitte e locali accessori.

La restante superficie del lotto residua dall'edificazione è da adibire a resede e giardino di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari. L'esecuzione del progetto, che allo stato attuale si trova ancora in fase di realizzazione prevede lo sfruttamento, ai fini edilizi, dell'intera potenzialità edificatoria dell'area, disponendo la ristrutturazione dei già volumi esistenti prima dell'intervento, e l'ampliamento del fabbricato con l'utilizzo delle volumetrie residue sino a raggiungere la saturazione dell'intero volume edificabile del lotto con la realizzazione di n. 8 unità abitative complessive, delle quali cinque all'interno nel fabbricato preesistente, e tre nel nuovo corpo in ampliamento. La previsione progettuale pertanto ha previsto la riorganizzazione degli spazi esistenti, e un ampliamento per nuova costruzione con utilizzo dei volumi residui.

Sia al piano terra che al piano primo del fabbricato esistente, i locali sono stati riorganizzati tramite una suddivisione funzionale degli spazi per la realizzazione di unità immobiliari da destinare alla civile abitazione. Al piano terra le opere eseguite, al grado di finitura meglio descritto più avanti su ogni unità immobiliare, hanno riguardato il rialzamento del piano di calpestio interno, per mezzo di un nuovo solaio ad una quota superiore al fine di dotare i locali delle caratteristiche sanitarie compatibili con il cambio di destinazione ad abitazione. Su tutto il corpo di fabbrica le aperture esterne sono complete di riquadratura esterna intonacata e tinteggiata e della soglia in pietra serena.

I locali esistenti nei vani sottotetto sono stati rialzati per mezzo del rialzamento delle murature portanti e sono stati oggetto di riorganizzazione della loro distribuzione da destinare a comodi locali accessori delle nuove unità immobiliari alle quali sono collegati per mezzo di scale interne.

Il nuovo corpo di ampliamento in adiacenza al fabbricato esistente, realizzato con struttura indipendente in cemento armato, è predisposto e suddiviso per la realizzazione di tre unità immobiliari e altrettanti locali autorimessa.

Le strutture portanti verticali della porzione di edificio esistente sono costituite, fino alla prima elevazione da muratura mista prevalentemente di pietrame, mentre le elevazioni superiori sono realizzati in muratura in mattoni e bozze di tufo, e di blocchi in laterizio per all'incremento di altezza di circa cm 80 ulteriori. Per la nuova costruzione la struttura realizzata è del tipo puntiforme a travi e pilastri in cemento armato.

Gli impalcati di copertura ed i solai intermedi dell'intero fabbricato sono del tipo latero-cementizio.

L'appartamento A1 è suddiviso in quattro locali costituiti da un locale ingresso/disimpegno, una camera da letto doppia, un bagno e un soggiorno con angolo cottura. L'ingresso avviene da un corridoio condominiale di accesso posto sul prospetto N.O. a comune degli appartamenti A2, A4, A5, e A6. L'affaccio e tutte le aperture sono poste sul prospetto S.O. dove, su tutta la lunghezza della facciata è presente un porticato della profondità di circa 2m confinante con il resede esterno, da progetto, esclusivo con accesso diretto da strada pubblica.

Nel complesso il fabbricato si presenta esteriormente come un unico fabbricato con caratteristiche architettoniche e formali omogenee. Il prospetto principale, a S.O., si affaccia sulla strada principale,

il prospetto laterale si affaccia invece su una strada senza uscita sulla quale si hanno gli accesso carrabile ad altri fabbricati. I prospetti N.E. e S.E. si affacciano sui fabbricati dei lotti adiacenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1, scala A, ha un'altezza interna di Non definita. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2008.

A2 appartamento a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **84,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento A2, come l'A1, è collocato all'interno del corpo di fabbrica esistente soggetto a ristrutturazione. E' suddiviso in sei locali costituiti da un locale ingresso, disimpegno, una camera da letto doppia e una singola aventi entrambi l'affaccio sul prospetto N.O., un bagno un soggiorno-pranzo con angolo cottura, aventi invece l'affaccio sul prospetto S.E. . L'ingresso avviene dal corridoio condominiale di accesso posto sul prospetto N.O. Sul prospetto S.E. dove, su tutta la lunghezza della facciata è presente un portico della profondità di circa 1,5m confinante con il resede esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 2, scala A, ha un'altezza interna di Non definita. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2008.

A3 appartamento a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **71,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento A3, è collocato all'interno del corpo di fabbrica di nuova costruzione con struttura in c.a.. E' suddiviso in sei locali costituiti da un locale ingresso/disimpegno, una camera da letto doppia con doppio affaccio sul prospetto S.E. e N.E., un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, avente anche questo affaccio sul prospetto N.O. e N.E., un bagno e una cameretta. L'ingresso avviene dal corridoio condominiale a comune delle unità immobiliari A7 e A8 per mezzo di un corridoio di accesso posto sul prospetto N.O. Su tutta la lunghezza della facciata del prospetto N.E. è presente un terrazzo portico della profondità di circa 1,5m su quale si accede sia dalla camera da letto che dal soggiorno e la cameretta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1, scala B, ha un'altezza interna di Non definita. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A4 appartamento a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **61,92** mq per la

quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento A4, è collocato all'interno del corpo di fabbrica esistente soggetto a ristrutturazione. L'appartamento è suddiviso in maniera quasi identica all'appartamento A1 sottostante ed è quindi formato da quattro locali: un locale ingresso/disimpegno, una camera da letto doppia, un bagno e un locale pranzo-soggiorno con angolo cottura. L'ingresso avviene da un corridoio condominiale di accesso posto sul prospetto N.O. e tramite ad un vano scala in comune con gli altri due appartamenti dello stesso piano A5 e A6. L'affaccio e tutte le aperture sono poste sul prospetto principale S.O. dove, su tutta la lunghezza della facciata è presente una terrazza della profondità minima di circa 2m con affaccio sulla strada pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 3, scala A, ha un'altezza interna di Non definita. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2008.

A5 appartamento a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento A5, è collocato all'interno del corpo di fabbrica esistente soggetto a ristrutturazione. L'appartamento si sviluppa su due livelli: primo piano e soffitta collegati da scala interna. L'ingresso avviene dal corridoio condominiale di accesso posto sul prospetto N.O. e tramite ad un vano scala in comune con gli altri due appartamenti al primo piano A4 e A6.

Al piano primo, oltre ad un articolato disimpegno, un bagno e al vano scala, risulta composto da un unico locale avente due finestre sul prospetto N.O.

Al piano sottotetto, dove tutti i locali posseggono un'altezza media superiore ad 2m, oltre ad un disimpegno sul quale sbarca la seconda rampa della scala interna, risulta suddiviso in tre ampi locali, il più piccolo dei quali destinato a lavanderia. L'affaccio delle aperture al primo piano sono poste sul prospetto N.O., mentre quelle del piano soffitta sono anche sul prospetto S.O.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Soffitta, interno 4, scala A, ha un'altezza interna di Non definita. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2008.

A6 appartamento a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **112,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento A6, è collocato all'interno del corpo di fabbrica esistente soggetto a ristrutturazione. L'ingresso avviene dal corridoio condominiale di accesso posto sul prospetto N.O. e tramite ad un vano scala in comune, fino al primo piano, con gli altri due appartamenti al A4 e A5. L'appartamento si sviluppa su due livelli: primo piano e soffitta collegati da scala interna, costituita dalle ultime due rampe del vano scala a comune che diventano ad uso esclusivo a partire dal pianerottolo del primo piano.

Al piano primo, oltre ad un disimpegno, un bagno, un piccolo ripostiglio e al vano scala interno, risulta dotato da un unico locale pranzo-soggiorno e cucina in nicchia, con portafinestra che apre su terrazzo scoperto sul prospetto S.E. il quale risulta collegato al resede del piano terradi per mezzo di



una rampa di scala esterna scoperta.

Al piano soffitta, dove tutti i locali sottotetto posseggono un'altezza media superiore ad 2m, oltre ad un disimpegno sul quale sbarca la scala interna e un locale lavanderia risulta suddiviso in ulteriori tre ampi locali.. L'affaccio delle aperture al primo piano sono poste sul prospetto S.E., mentre quelle del piano soffitta sono anche sul prospetto S.O.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Soffitta, interno 5, scala A, ha un'altezza interna di Non definita. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2008.

A7 appartamento a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **69,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento A7, è collocato all'interno del corpo di fabbrica di nuova costruzione con struttura in c.a.. Si sviluppa su due livelli: piano primo e soffitta. L'ingresso avviene attraverso il corridoio condominiale a comune dell'3 unità immobiliari A3 e A8, e per mezzo di un vano scala in comune con l'appartamento A8 che condivide fino al livello del primo piano; da questo piano in su, il vano scala, diventa esclusivo.

Al primo piano oltre a un disimpegno e un bagno è presente un monolocale con doppio affaccio sui prospetti N.O. e N.E. Su tutta la lunghezza della facciata del prospetto N.E. è presente un terrazzo della profondità di circa 1,5m su quale si accede sia dalla camera da letto che dal soggiorno e la cameretta. Allo stesso piano parte la scala interna che collega il piano delle soffitte dove, oltre a un disimpegno e un locale lavanderia sono presenti altri due locali dotati di aperture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - soffitta, interno 2, scala B, ha un'altezza interna di Non definita. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A8 appartamento a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **83,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento A8, è collocato all'interno del corpo di fabbrica di nuova costruzione con struttura in c.a.. Si sviluppa su due livelli: piano primo e soffitta. L'ingresso avviene attraverso un corridoio condominiale a comune dell'unità immobiliare A3 e A7 e per mezzo di un vano scala in comune con l'appartamento A7 condiviso fino al livello del primo piano; da questo piano in su il vano scala diventa esclusivo dell'appartamento A8.

Al primo piano oltre a un disimpegno e un bagno è presente un monolocale con doppio affaccio sui prospetti N.O. e N.E. sul quale ha accesso ad un terrazzo; allo stesso piano, parte la scala interna che collega al piano superiore dove, oltre a un disimpegno e un locale lavanderia sono presenti due locali soffitte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - soffitta, interno 3, scala B, ha un'altezza interna di Non definita. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo



catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

C cantina a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano seminterrato della porzione di fabbricato costituito dall'ampliamento di recente costruzione si trova un volume indiviso che si estende per una superficie complessiva di circa 75 mq. Secondo le previsioni di progetto la superficie complessiva sarebbe dovuta essere suddivisa in due porzioni; la prima, di estensione pari a circa un terzo del totale, è prevista da destinare a garage (1 posto auto), mentre la restante parte da destinare a locali accessori con la realizzazione di 6 cantine. Tutti i locali del piano seminterrato sono raggiungibili dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile scoperta da utilizzare anche per raggiungere ulteriori due posti auto, scoperti, previsti al piano seminterrato.

Il piano risulta attualmente allo stato grezzo, aperto verso l'esterno, indiviso e con le strutture in cemento armato a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno S1, ha un'altezza interna di Non definita. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

S terreno residenziale a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di resede indiviso perimetrale alla superficie coperta dell'intero fabbricato. Lo sviluppo complessivo della superficie scoperta del lotto è di circa 450 mq, dei quali circa 150 mq sono dedicati, da progetto, alla rampa carrabile e il relativo corsello e posti auto al piano seminterrato. La restante parte di resede alla quota del piano stradale è attualmente indivisa e priva di ogni tipo di finitura; oggi si presenta come terreno vergine con presenza di vegetazione spontanea. Nella destinazione di progetto sul resede al livello strada sono previsti, oltre che la realizzazione di ulteriori quattro posti auto, in adiacenza alle sedi stradali, anche delle aree di resede, terrazzati e/o a giardino da attribuire ad uso esclusivo di alcune unità immobiliari. Inoltre sono previsti la realizzazione di vialetti condominiali di collegamento pedonale.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:





Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.167,29 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:	€. 298.666,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.870,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, registrata il 24/04/2020 a Arezzo ai nn. 659, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 620.000,00 €.

Importo capitale: 555.905,14 €

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 06/12/2021 a Arezzo ai nn. 2752, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 620.000,00.

Importo capitale: 742.577,03

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

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento, trascritta il 17/05/2024 a Arezzo ai nn. 6711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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
Millesimi condominiali:	Non esistono
Ulteriori avvertenze:	
Dato lo stato dell'immobile non esiste la costituzione di un'entità giuridica condominiale.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2008), con atto stipulato il 30/06/2008 a firma di Milloni Fabio di Arezzo, trascritto il 01/08/2008 a Arezzo ai nn. rp 10367 rg 15630

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 04/04/1963), con atto stipulato il 04/04/1963 a firma di notaio Bartolomei Fernando di Arezzo, trascritto il 17/04/2025 a Arezzo ai nn. rp 2832 rg 3204

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di convenzione matrimoniale di comunione legale dei beni (dal 10/01/1978), con atto stipulato il 10/01/1978 a firma di notaio Cesare Gonnelli di Arezzo, trascritto il 06/02/1978 a Arezzo ai nn. rp 1548 eg 1845

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente 2/3 - 1/6 - 1/6, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 11/07/2002), con atto stipulato il 30/06/2008 a firma di notaio Milloni Fabio di Arezzo, trascritto il 01/08/2008 a Arezzo ai nn. rp 10365 rg 15628.

Per causa morte di Marelli Abigaille

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 08/10/2004), con atto stipulato il 31/05/2008 a firma di notaio Milloni Fabio di Arezzo ai nn. 98258 di repertorio, trascritto il 01/08/2008 a Arezzo ai nn. rp 10366 rg 15629.

Causa morte Sanarelli Giuseppe

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area all'interno della quale ricade il fabbricato rientra all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, con ambito a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana di cui all'art. 32 del Piano Operativo del Comune di Arezzo. Non è soggetta a vicoli urbanistici.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 172 e successive varianti, per lavori di Costruzione di villetta di civile abitazione, presentata il 03/05/1964

Richiesta di Permesso di Costruire N. 579 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e ampliamento di edificio residenziale, presentata il 21/02/2008 con il n. prot. gen. 08/023321 di protocollo, rilasciata il 22/08/2008 con il n. 140 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. 2012/58 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento delle opere di cui al p.d.c. 140/08., presentata il 22/12/2011 con il n. 2011/5083 di protocollo.

I lavori della presente pratica edilizia riguardano sommariamente opere di manutenzione straordinaria ai vari piani e ristrutturazione del piano interrato dove originariamente erano previsti tre posti auto, dove al posto degli stessi, vengono sostituite con sei cantine.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

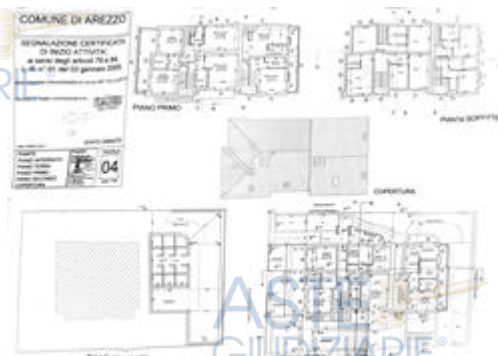
Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno del fabbricato esistono alcune difformità causate principalmente dalla mancata realizzazione, oltre che di opere impiantistiche e di finitura, alcune opere di definizione degli spazi interno delle unità immobiliari. Esiste un pilastro in c.a. fuori della sagoma del fabbricato che non corrisponde allo stato autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di Deposito Variante Finale Tardiva di cui all'art. 4.9 del Regolamento Edilizio del Comune di Arezzo

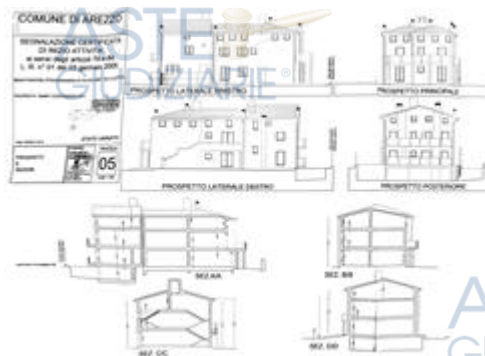
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: €1.000,00
- Spese Tecniche Pratica Edilizia di Deposito Variante Finale Tardiva di cui all'art. 4.9 del Regolamento Edilizio del Comune di Arezzo: €500,00



PIANTE DELLO STATO AUTORIZZATO



PROSPETTI E SEZIONI DELLO STATO AUTORIZZATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN AREZZO LOC. GIOVI 131

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A1

appartamento a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **67,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in oggetto, così come tutti quelli di seguito descritti, fanno parte di un complesso immobiliare in corso di costruzione con un impianto complessivo costituito da otto unità immobiliari distribuiti su quattro livelli. Al piano interrato si trovano le strutture per la realizzazione di locali da adibire a rimessa e cantine, ai piani terra e primo vi sono locali da destinare a civile abitazione, mentre, al piano sottotetto vi sono locali da destinare a soffitte e locali accessori.

La restante superficie del lotto residua dall'edificazione è da adibire a resede e giardino di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari. L'esecuzione del progetto, che allo stato attuale si trova ancora in fase di realizzazione prevede lo sfruttamento, ai fini edilizi, dell'intera potenzialità edificatoria dell'area, disponendo la ristrutturazione dei già volumi esistenti prima dell'intervento, e l'ampliamento del fabbricato con l'utilizzo delle volumetrie residue sino a raggiungere la saturazione dell'intero volume edificabile del lotto con la realizzazione di n. 8 unità abitative complessive, delle quali cinque all'interno nel fabbricato preesistente, e tre nel nuovo corpo in ampliamento. La previsione progettuale pertanto ha previsto la riorganizzazione degli spazi esistenti, e un ampliamento per nuova costruzione con utilizzo dei volumi residui.

Sia al piano terra che al piano primo del fabbricato esistente, i locali sono stati riorganizzati tramite una suddivisione funzionale degli spazi per la realizzazione di unità immobiliari da destinare alla civile abitazione. Al piano terra le opere eseguite, al grado di finitura meglio descritto più avanti su ogni unità immobiliare, hanno riguardato il rialzamento del piano di calpestio interno, per mezzo di un nuovo solaio ad una quota superiore al fine di dotare i locali delle caratteristiche sanitarie compatibili con il cambio di destinazione ad abitazione. Su tutto il corpo di fabbrica le aperture esterne sono complete di riquadratura esterna intonacata e tinteggiata e della soglia in pietra serena.

I locali esistenti nei vani sottotetto sono stati rialzati per mezzo del rialzamento delle murature portanti e sono stati oggetto di riorganizzazione della loro distribuzione da destinare a comodi locali accessori delle nuove unità immobiliari alle quali sono collegati per mezzo di scale interne.

Il nuovo corpo di ampliamento in adiacenza al fabbricato esistente, realizzato con struttura indipendente in cemento armato, è predisposto e suddiviso per la realizzazione di tre unità immobiliari e altrettanti locali autorimessa.

Le strutture portanti verticali della porzione di edificio esistente sono costituite, fino alla prima elevazione da muratura mista prevalentemente di pietrame, mentre le elevazioni superiori sono realizzati in muratura in mattoni e bozze di tufo, e di blocchi in laterizio per all'incremento di altezza di circa cm 80 ulteriori. Per la nuova costruzione la struttura realizzata è del tipo puntiforme a travi e pilastri in cemento armato.

Gli impalcati di copertura ed i solai intermedi dell'intero fabbricato sono del tipo latero-cementizio.

L'appartamento A1 è suddiviso in quattro locali costituiti da un locale ingresso/disimpegno, una camera da letto doppia, un bagno e un soggiorno con angolo cottura. L'ingresso avviene da un corridoio condominiale di accesso posto sul prospetto N.O. a comune degli appartamenti A2, A4, A5, e A6. L'affaccio e tutte le aperture sono poste sul prospetto S.O. dove, su tutta la lunghezza della facciata è presente un porticato della profondità di circa 2m confinante con il resede esterno, da progetto, esclusivo con accesso diretto da strada pubblica.

Nel complesso il fabbricato si presenta esteriormente come un unico fabbricato con caratteristiche architettoniche e formali omogenee. Il prospetto principale, a S.O., si affaccia sulla strada principale, il prospetto laterale si affaccia invece su una strada senza uscita sulla quale si hanno gli accessi carrabili ad altri fabbricati. I prospetti N.E. e S.E. si affacciano sui fabbricati dei lotti adiacenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1, scala A, ha un'altezza interna di Non definita. Identificazione catastale:



- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2008.



Prospetti N.O. - N.E



Prospetti S.O. - N.O.



A1-Camera Letto doppia



A1- Bagno



A1- Disimpengno - Soggiorno

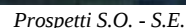
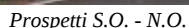
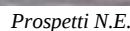


A1 - Soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





PLANIMETRIE Piani Seminterrato, Terra , Primo e Soffitte

ferrovia distante 380m

nella media

luminosità:

L'appartamento A1 si trova attualmente al rustico. E' privo di tutte le finiture quali intonaci, massetti, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni. A livello impiantistico sono stati realizzati solamente le distribuzioni sotto traccia degli impianti idro-tremo-sanitari e gas. Sono da realizzare anche alcuni tratti di muri divisorii interni sul lato del bagno. Gli intonaci esterno sono realizzati e tinteggiati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

A1 - Portico su prospetto S.O.

ASTE
GIUDIZIARIE®

A1 - Portico - resede

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A1 - Portico

ASTE
GIUDIZIARIE®

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*ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso	6,90	x	100 %	=	6,90
Camera da letto	25,90	x	100 %	=	25,90
Bagno	6,10	x	100 %	=	6,10
Pranzo - Soggiorno - Cucina	21,30	x	100 %	=	21,30
Porticato	23,40	x	30 %	=	7,02
Totale:	83,60				67,22

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Appartamento A1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	67,22	x	400,00	=	26.888,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 26.888,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 26.888,00
---	---------------------

BENI IN AREZZO LOC. GIOVI 131

APPARTAMENTO

tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 14 di 49

DI CUI AL PUNTO A2

appartamento a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **84,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento A2, come l'A1, è collocato all'interno del corpo di fabbrica esistente soggetto a ristrutturazione. E' suddiviso in sei locali costituiti da un locale ingresso, disimpegno, una camera da letto doppia e una singola aventi entrambi l'affaccio sul prospetto N.O., un bagno un soggiorno-pranzo con angolo cottura, aventi invece l'affaccio sul prospetto S.E. . L'ingresso avviene dal corridoio condominiale di accesso posto sul prospetto N.O. Sul prospetto S.E. dove, su tutta la lunghezza della facciata è presente un portico della profondità di circa 1,5m confinante con il resede esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 2, scala A, ha un'altezza interna di Non definita. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2008.



A2 - Ingresso-Disimpegno



A2 - Locale Pranzo-Soggiorno



A2 - Locale Pranzo-Soggiorno - Cucina



A2 - Locale Pranzo-Soggiorno - Cucina



A2 - Locale indiviso Camere da Letto



A2 - Locale indiviso Camere da Letto



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Prospetti N.O.



Prospetti N.E.



Prospetti S.O. - N.O.



Prospetti S.O. - S.E.



PLANIMETRIE Piani Seminterrato, Terra, Primo e Soffitte

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 380m

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

nella media



al di sotto della media



mediocre



al di sotto della media



mediocre



al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento A2 si trova attualmente al rustico. E' privo di tutte le finiture quali intonaci, massetti, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni. A livello impiantistico sono stati realizzati

solamente le distribuzioni sotto traccia degli impianti idro-tremo-sanitari e gas. Sono da realizzare anche alcuni tratti di muri divisorii interni sul lato delle camere da letto. Gli intonaci esterno sono realizzati e tinteggiati.



A2 - Locale Pranzo-Soggiorno - Cucina



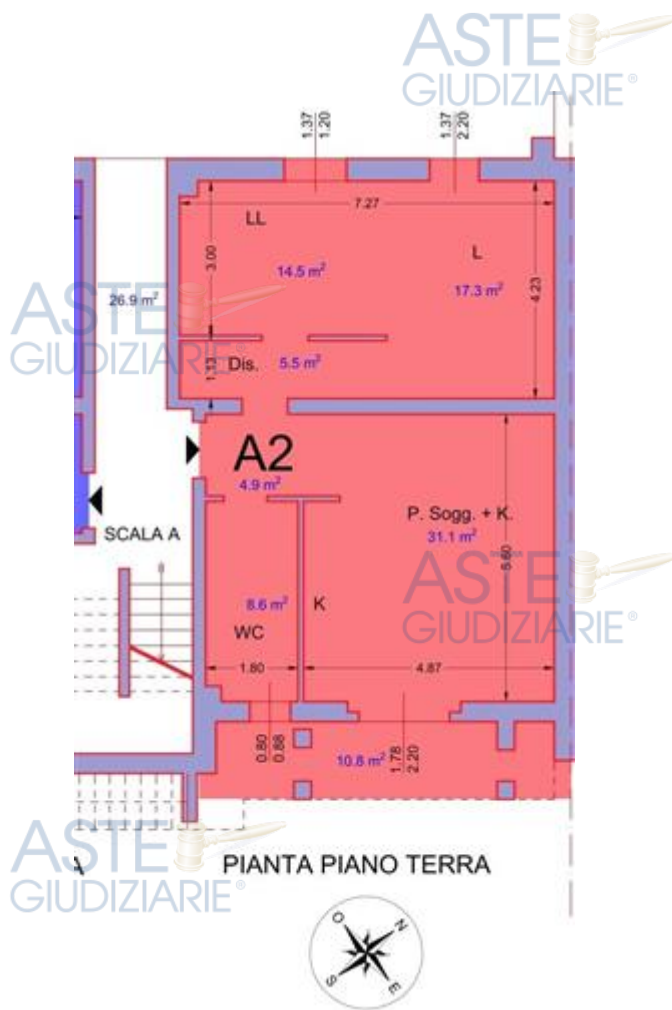
A2 - Bagno

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
Ingresso	4,90	x	100 %	=	4,90
Camere da letto	31,80	x	100 %	=	31,80
Bagno	8,60	x	100 %	=	8,60
Pranzo - Soggiorno - Cucina	31,10	x	100 %	=	31,10
Porticato	9,90	x	30 %	=	2,97
Disimpegno	5,50	x	100 %	=	5,50
Totale:	91,80				84,87



Pianta Appartamento A2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,87 x 400,00 = **33.948,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.948,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.948,00**

BENI IN AREZZO LOC. GIOVI 131

APPARTAMENTO

tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 18 di 49

DI CUI AL PUNTO A3

appartamento a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **71,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento A3, è collocato all'interno del corpo di fabbrica di nuova costruzione con struttura in c.a.. E' suddiviso in sei locali costituiti da un locale ingresso/disimpegno, una camera da letto doppia con doppio affaccio sul prospetto S.E. e N.E., un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, avente anche questo affaccio sul prospetto N.O. e N.E., un bagno e una cameretta. L'ingresso avviene dal corridoio condominiale a comune delle unità immobiliari A7 e A8 per mezzo di un corridoio di accesso posto sul prospetto N.O. Su tutta la lunghezza della facciata del prospetto N.E. è presente un terrazzo portico della profondità di circa 1,5m su quale si accede sia dalla camera da letto che dal soggiorno e la cameretta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1, scala B, ha un'altezza interna di Non definita. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Corridoio di accesso a comune



A3 - Pranzo- soggiorno



A3 -



A3 - Ingresso - disimpegno



A3 - Cucina - Terrazzi



A3 - Terrazzo prospetto N.E.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Prospetti N.O.



Prospetti N.E.



Prospetti S.O. - N.O.



Prospetti S.O. - S.E.



PLANIMETRIE Piani Seminterrato, Terra, Primo e Soffitte

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 380m

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

nella media



al di sotto della media



mediocre



al di sotto della media



mediocre



al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento A3 si trova attualmente al rustico. E' privo di tutte le finiture quali intonaci, massetti, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni. A livello impiantistico non è stato realizzato



alcun impianto. Sono da realizzare anche alcuni tratti di muri divisorii interni sul lato delle camere da letto. Gli intonaci esterni sono realizzati e tinteggiati.



A3 - Camera



A3 - Camera



A3 - Disimpegno



A3 - Bagno

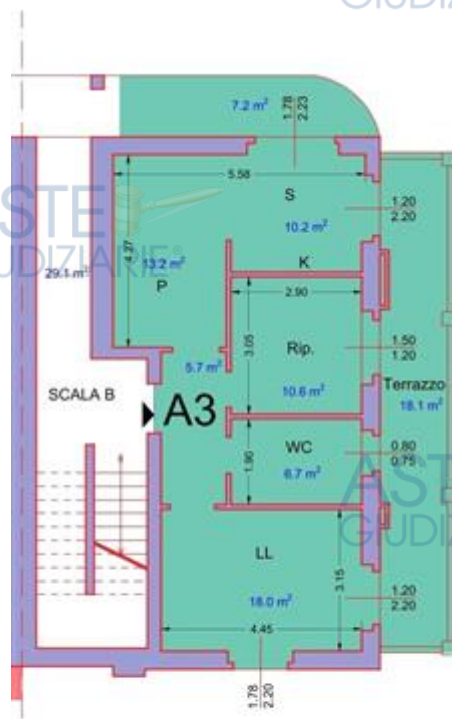
CONSISTENZA:

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
Ingresso - disimpegno	5,70	x	100 %	=	5,70
Camere da letto	18,00	x	100 %	=	18,00
Bagno	6,70	x	100 %	=	6,70
Pranzo - Soggiorno - Cucina	23,40	x	100 %	=	23,40
Terrazzo N.E.	18,10	x	30 %	=	5,43
Cameretta	10,60	x	100 %	=	10,60
Terrazzo N.O.	7,20	x	30 %	=	2,16
Totale:	89,70				71,99





PIANTA PIANO TERRA

Pianta Appartamento A3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,99 x 400,00 = **28.796,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.796,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.796,00**

BENI IN AREZZO LOC. GIOVI 131

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A4

appartamento a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **61,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

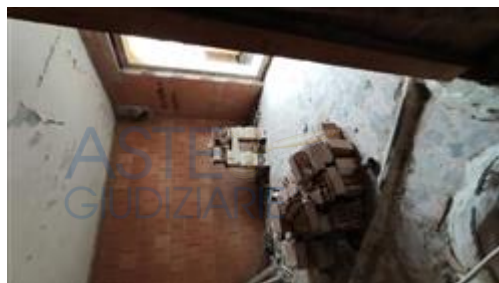
L'appartamento A4, è collocato all'interno del corpo di fabbrica esistente soggetto a ristrutturazione. L'appartamento è suddiviso in maniera quasi identica all'appartamento A1 sottostante ed è quindi formato da quattro locali: un locale ingresso/disimpegno, una camera da letto doppia, un bagno e un locale pranzo-soggiorno con angolo cottura. L'ingresso avviene da un corridoio condominiale di accesso posto sul prospetto N.O. e tramite ad un vano scala in comune con gli altri due appartamenti dello stesso piano A5 e A6. L'affaccio e tutte le aperture sono poste sul prospetto principale S.O. dove, su tutta la lunghezza della facciata è presente una terrazza della profondità minima di circa 2m con affaccio sulla strada pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 3, scala A, ha un'altezza interna di Non definita. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2008.

*Prima rampa vano scala a comune**A4 - Pranzo - Soggiorno**A4 - Pranzo - Soggiorno**A4 - Pranzo - Soggiorno - Parete cucina*

ASTE
GIUDIZIARIE®

A4 - Terrazzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

A4 - Bagno - Disimpegno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetti N.O.



Prospetti N.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetti S.O. - N.O.



Prospetti S.O. - S.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIE Piani Seminterrato, Terra, Primo e Soffitte

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 380m

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media



tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 24 di 49

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:



al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
 nella media ★★★★★★☆☆☆☆
 nella media ★★★★★★☆☆☆☆
 mediocre ★★★★★★☆☆☆☆
 nella media ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento A4 si trova attualmente al rustico. E' privo di tutte le finiture quali intonaci, massetti, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni. A livello impiantistico sono stati realizzati solamente le distribuzioni sotto traccia degli impianti idro-tremo-sanitari e gas. Gli intonaci esterni sono realizzati e integridati.



A4 - Terrazzo



A4 - Camera da letto



A4 - Disimpegno - Bagno



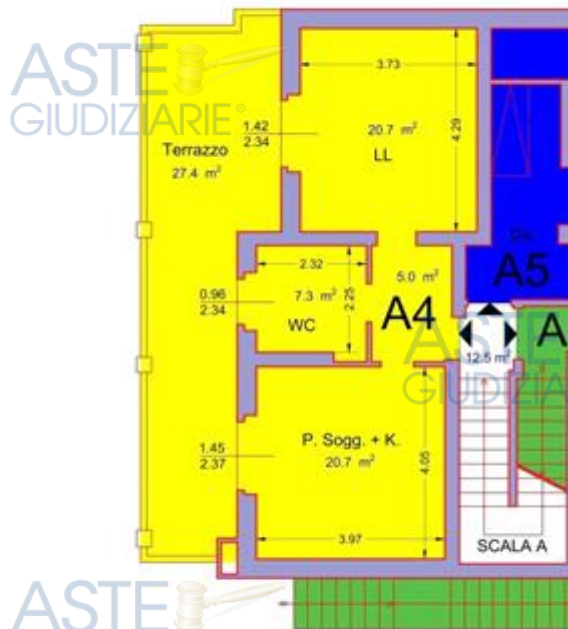
A4

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
Ingresso	5,00	x	100 %	=	5,00
Camera da letto	20,70	x	100 %	=	20,70
Bagno	7,30	x	100 %	=	7,30
Pranzo - Soggiorno - Cucina	20,70	x	100 %	=	20,70
Terrazzo	27,40	x	30 %	=	8,22
Totale:	81,10				61,92

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO PRIMO



Pianta Appartamento A4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,92	x	400,00	=	24.768,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 24.768,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 24.768,00
---	---------------------

BENI IN AREZZO LOC. GIOVI 131

APPARTAMENTO

tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 26 di 49

DI CUI AL PUNTO A5

appartamento a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento A5, è collocato all'interno del corpo di fabbrica esistente soggetto a ristrutturazione. L'appartamento si sviluppa su due livelli: primo piano e soffitta collegati da scala interna. L'ingresso avviene dal corridoio condominiale di accesso posto sul prospetto N.O. e tramite ad un vano scala in comune con gli altri due appartamenti al primo piano A4 e A6.

Al piano primo, oltre ad un articolato disimpegno, un bagno e al vano scala, risulta composto da un unico locale avente due finestre sul prospetto N.O.

Al piano sottotetto, dove tutti i locali posseggono un'altezza media superiore ad 2m, oltre ad un disimpegno sul quale sbarca la seconda rampa della scala interna, risulta suddiviso in tre ampi locali, il più piccolo dei quali destinato a lavanderia. L'affaccio delle aperture al primo piano sono poste sul prospetto N.O., mentre quelle del piano soffitta sono anche sul prospetto S.O.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Soffitta, interno 4, scala A, ha un'altezza interna di Non definita. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2008.



Vano scala a comune



A5 - Disimpegno



A5 - Soffitta 1



A5 - Disimpegno piano soffitta

ASTE
GIUDIZIARIE®

A5 - Lavanderia

ASTE
GIUDIZIARIE®

A5 - Soffitta 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetti N.O.



Prospetti N.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetti S.O. - N.O.



Prospetti S.O. - S.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIE Piani Seminterrato, Terra, Primo e Soffitte

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 380m

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media



tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 28 di 49

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
mediocre ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento A5 si trova attualmente al rustico. E' privo di tutte le finiture quali intonaci, massetti, pavimentazioni, rivestimenti e infissi interni ed esterni. A livello impiantistico sono stati realizzati solamente le distribuzioni sotto traccia degli impianti idro-tremo-sanitari e gas. Sono da completare le rampe e i gradini della scala interna e il parapetto al piano superiore. Gli intonaci esterno sono realizzati e tinteggiati.



Pianerottolo a comune - primo piano



A5 - Disimpegno



A5 - Bagno - doccia sottoscala



A5 - Disimpegno



A5 - Bagno



A5 - Monolocale piano primo

CONSISTENZA:

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

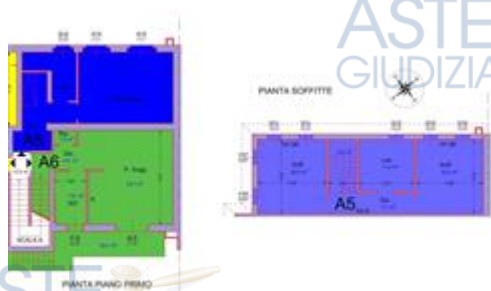
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 29 di 49

Ingresso-disimpegno	8,40	x	100 %	=	8,40
Monolocale piano Primo	28,00	x	100 %	=	28,00
Bagno primo piano	5,20	x	100 %	=	5,20
Vano scala interno	5,70	x	100 %	=	5,70
Soffitta 1	20,80	x	50 %	=	10,40
Soffitta 2	20,20	x	50 %	=	10,10
Disimpegno	7,20	x	100 %	=	7,20
Lavanderia	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	106,50				86,00



Piante Appartamento A5

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,00 x 400,00 = **34.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.400,00**

BENI IN AREZZO LOC. GIOVI 131

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A6

appartamento a AREZZO Loc. Giovanni 131, della superficie commerciale di **112,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento A6, è collocato all'interno del corpo di fabbrica esistente soggetto a ristrutturazione. L'ingresso avviene dal corridoio condominiale di accesso posto sul prospetto N.O. e tramite ad un vano scala in comune, fino al primo piano, con gli altri due appartamenti al A4 e A5. L'appartamento si sviluppa su due livelli: primo piano e soffitta collegati da scala interna, costituita dalle ultime due rampe del vano scala a comune che diventano ad uso esclusivo a partire dal pianerottolo del primo piano.

Al piano primo, oltre ad un disimpegno, un bagno, un piccolo ripostiglio e al vano scala interno, risulta dotato da un unico locale pranzo-soggiorno e cucina in nicchia, con portafinestra che apre su terrazzo scoperto sul prospetto S.E. il quale risulta collegato al resede del piano terradi per mezzo di una rampa di scala esterna scoperta.

Al piano soffitta, dove tutti i locali sottotetto posseggono un'altezza media superiore ad 2m, oltre ad un disimpegno sul quale sbarca la scala interna e un locale lavanderia risulta suddiviso in ulteriori tre ampi locali.. L'affaccio delle aperture al primo piano sono poste sul prospetto S.E., mentre quelle del piano soffitta sono anche sul prospetto S.O.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Soffitta, interno 5, scala A, ha un'altezza interna di Non definita. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2008.



Vano scala a comune



A6 - Disimpegno



A6 - Bagno



A6 - Pranzo-soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

A6 - Parete cucina e terrazzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

A6

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetti N.O.



Prospetti N.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetti S.O. - N.O.



Prospetti S.O. - S.E.



PLANIMETRIE Piani Seminterrato, Terra, Primo e Soffitte

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 380m

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★

tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 32 di 49

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:



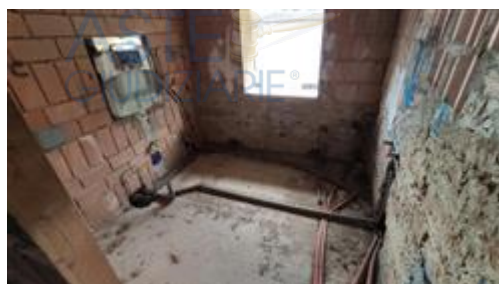
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆
 nella media ★★★★★★☆☆☆☆
 mediocre ★★★★★★☆☆☆☆
 nella media ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento A6 si trova attualmente al rustico. E' privo di tutte le finiture quali intonaci, massetti, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni. A livello impiantistico sono stati realizzati solamente le distribuzioni sotto traccia degli impianti idro-tremo-sanitari e gas. Sono da completare le rampe e i gradini della scala interna e il parapetto al piano superiore. Gli intonaci esterno sono realizzati e tinteggiati.



Pianerottolo a comune - primo piano



A6 - Lavanderia



A6 - Soffitta



A6 - Disimpegno



A6 - Scala interna



A6 - Soffitta

CONSISTENZA:

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

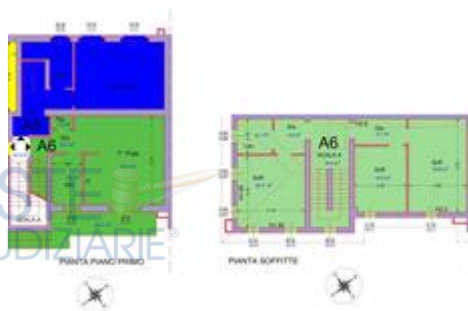
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 33 di 49

Ingresso-disimpegno	4,00	x	100 %	=	4,00
Monolocale con angolo cucina piano Primo	33,70	x	100 %	=	33,70
Bagno primo piano	7,80	x	100 %	=	7,80
Vano scala interno	19,40	x	100 %	=	19,40
Soffitta 1	22,20	x	50 %	=	11,10
Soffitta 2	15,00	x	50 %	=	7,50
Disimpegni soffitte	11,00	x	100 %	=	11,00
Lavanderia	6,10	x	100 %	=	6,10
Soffitta 3	23,90	x	50 %	=	11,95
Totale:	143,10				112,55



Piante Appartamento A6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,55 x 400,00 = **45.020,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.020,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.020,00**

BENI IN AREZZO LOC. GIOVI 131

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A7

appartamento a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **69,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento A7, è collocato all'interno del corpo di fabbrica di nuova costruzione con struttura in c.a.. Si sviluppa su due livelli: piano primo e soffitta. L'ingresso avviene attraverso il corridoio condominiale a comune dell'3 unità immobiliari A3 e A8, e per mezzo di un vano scala in comune con l'appartamento A8 che condivide fino al livello del primo piano; da questo piano in su, il vano scala, diventa esclusivo.

Al primo piano oltre a un disimpegno e un bagno è presente un monolocale con doppio affaccio sui prospetti N.O. e N.E. Su tutta la lunghezza della facciata del prospetto N.E. è presente un terrazzo della profondità di circa 1,5m su quale si accede sia dalla camera da letto che dal soggiorno e la cameretta. Allo stesso piano parte la scala interna che collega il piano delle soffitte dove, oltre a un disimpegno e un locale lavanderia sono presenti altri due locali dotati di aperture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - soffitta, interno 2, scala B, ha un'altezza interna di Non definita. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



A7 - Soffitta



A7 - Soffitta



A7 - Monolocale - bagno piano primo



A7 - Soffitta



A7 - Disimpegno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Prospetti N.O.



Prospetti N.E.



Prospetti S.O. - N.O.



Prospetti S.O. - S.E.



PLANIMETRIE Piani Seminterrato, Terra, Primo e Soffitte

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 380m

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

nella media



al di sotto della media



mediocre



al di sotto della media



mediocre



al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento A7 si trova attualmente completamente al rustico. E' privo di tutte le finiture quali intonaci, massetti, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni. A livello impiantistico non è

ASTE
GIUDIZIARIE®

presente alcun impianto. Gli intonaci esterno sono realizzati e tinteggiati.



A7 - Monolocale - Parete cucina



A7 - Disimpegno piano primo



A7 - Disimpegno piano primo



A7 - Scala interna



A7 - Terrazzo piano primo

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
Ingresso - disimpegno - monolocale	32,10	x	100 %	=	32,10
Bagno	6,90	x	100 %	=	6,90
Scala	6,50	x	100 %	=	6,50
Terrazzo N.E.	8,50	x	30 %	=	2,55
Disimpegno soffitta	5,50	x	100 %	=	5,50
Lavanderia	5,70	x	30 %	=	1,71
Soffitta 1	9,20	x	50 %	=	4,60
Soffitta 2	18,80	x	50 %	=	9,40

tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

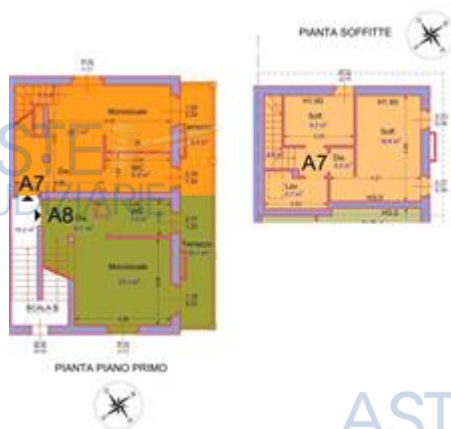
Pagina 37 di 49

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

93,20

69,26



Piante Appartamento A7

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,26 x 400,00 = **27.704,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.704,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.704,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN AREZZO LOC. GIOVI 131

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A8

appartamento a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **83,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento A8, è collocato all'interno del corpo di fabbrica di nuova costruzione con struttura in c.a.. Si sviluppa su due livelli: piano primo e soffitta. L'ingresso avviene attraverso un corridoio condominiale a comune della unità immobiliare A3 e A7 e per mezzo di un vano scala in comune con l'appartamento A7 condiviso fino al livello del primo piano; da questo piano in su il vano scala diventa esclusivo dell'appartamento A8.

Al primo piano oltre a un disimpegno e un bagno è presente un monolocale con doppio affaccio sui prospetti N.O. e N.E. sul quale ha accesso ad un terrazzo; allo stesso piano, parte la scala interna che collega al piano superiore dove, oltre a un disimpegno e un locale lavanderia sono presenti due locali soffitte.

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



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - soffitta, interno 3, scala B, ha un'altezza interna di Non definita. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



A8 - Scala



A8 - Disimpegno



A8 - Bagno



A8 - Scala interna



A8 - Monolocale



A8 - Monolocale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetti N.O.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetti N.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetti S.O. - N.O.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetti S.O. - S.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIE Piani Seminterrato, Terra, Primo e Soffitte

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 380m

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

al di sotto della media

mediocre

al di sotto della media

mediocre

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento A8 si trova attualmente al rustico. E' privo di tutte le finiture quali intonaci, massetti, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni. Sono da realizzare anche alcuni tratti di muri divisorii interni sul lato della lavanderia al piano delle soffitte. Gli intonaci esterno sono realizzati e tinteggiati. Non esiste alcun tipo di impiantistica realizzata a nessun livello.

tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 40 di 49

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A8 - Monocale

ASTE
GIUDIZIARIE®

A8 - Lavanderia soffitta

ASTE
GIUDIZIARIE®

A8 - Disimpegno soffitta



A8 - Soffitta

ASTE
GIUDIZIARIE®

A8 - Soffitta

ASTE
GIUDIZIARIE®

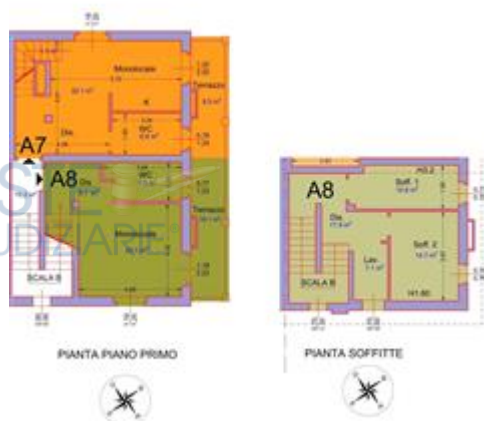
A8 - Disimpegno Soffitta

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
Ingresso - disimpegno - monocale	29,10	x	100 %	=	29,10
Bagno	7,00	x	100 %	=	7,00
Terrazzo N.E.	10,10	x	30 %	=	3,03
Disimpegno soffitta e scala	24,50	x	100 %	=	24,50
Lavanderia	7,10	x	100 %	=	7,10
Soffitta 1	10,80	x	50 %	=	5,40
Soffitta 2	14,70	x	50 %	=	7,35
Totale:	103,30				83,48

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Piante Appartamento A8

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,48 x 400,00 = **33.392,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.392,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.392,00**

BENI IN AREZZO LOC. GIOVI 131

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al piano seminterrato della porzione di fabbricato costituito dall'ampliamento di recente costruzione si trova un volume indiviso che si estende per una superficie complessiva di circa 75 mq. Secondo le previsioni di progetto la superficie complessiva sarebbe dovuta essere suddivisa in due porzioni; la prima, di estensione pari a circa un terzo del totale, è prevista da destinare a garage (1 posto auto), mentre la restante parte da destinare a locali accessori con la realizzazione di 6 cantine. Tutti i locali del piano seminterrato sono raggiungibili dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile scoperta da utilizzare anche per raggiungere ulteriori due posti auto, scoperti, previsti al piano seminterrato.

Il piano risulta attualmente allo stato grezzo, aperto verso l'esterno, indiviso e con le strutture in cemento armato a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno S1, ha un'altezza interna



di Non definita. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Piano seminterrato



Piano seminterrato



Piano seminterrato



Piano seminterrato



Piano seminterrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetti N.O.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetti N.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetti S.O. - N.O.



Prospetti S.O. - S.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIE Piani Seminterrato, Terra, Primo e Soffitte

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 380m

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 44 di 49

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Locale seminterrato coperto	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Piano Seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Piano Seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 200,00 = **16.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN AREZZO LOC. GIOVI 131

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO S

terreno residenziale a AREZZO Loc. Giovi 131, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di resede indiviso perimetrale alla superficie coperta dell'intero fabbricato. Lo sviluppo complessivo della superficie scoperta del lotto è di circa 450 mq, dei quali circa 150 mq sono dedicati, da progetto, alla rampa carrabile e il relativo corsello e posti auto al piano seminterrato. La restante parte di resede alla quota del piano stradale è attualmente indivisa e priva di ogni tipo di finitura; oggi si presenta come terreno vergine con presenza di vegetazione spontanea. Nella destinazione di progetto sul resede al livello strada sono previsti, oltre che la realizzazione di ulteriori quattro posti auto, in adicenza alle sedi stradali, anche delle aree di resede, terrazzati e/o a giardino da attribuire ad uso esclusivo di alcune unità immobiliari. Inoltre sono previsti la realizzazione di vialetti condominiali di collegamento pedonale.

Identificazione catastale:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- foglio 11 particella 433 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/3, indirizzo catastale: Località Giovi, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non è ancora dotato di proprio subalterno catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Resede lato N.O.



Resede lato S.O.



Resede lato S.E.



Resede lato N.O.



Resede lato S.E.



Resede lato S.E.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Prospetti N.O.



Prospetti N.E.

tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 46 di 49

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetti S.O. - N.O.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetti S.O. - S.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIE Piani Seminterrato, Terra, Primo e Soffitte

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 380m

nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

mediocre

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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*ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Resede condominiale	450,00	x	100 %	=	450,00
Totale:	450,00				450,00

ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore del resede è stato determinato assumendo che dipenda dalle sole porzioni che verranno commercializzati come posti auto, e si è considerato che ciascuno posto auto allo stato attuale incida

tecnico incaricato: GHERARDO BITTONI

Pagina 47 di 49

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

mediamente per circa 5.000,00€/cad per un estensione di 12,5 mq/cad.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 450,00 x 65,00 = 29.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 29.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A1	appartamento	67,22	0,00	26.888,00	26.888,00
A2	appartamento	84,87	0,00	33.948,00	33.948,00
A3	appartamento	71,99	0,00	28.796,00	28.796,00
A4	appartamento	61,92	0,00	24.768,00	24.768,00
A5	appartamento	86,00	0,00	34.400,00	34.400,00
A6	appartamento	112,55	0,00	45.020,00	45.020,00
A7	appartamento	69,26	0,00	27.704,00	27.704,00
A8	appartamento	83,48	0,00	33.392,00	33.392,00
C	cantina	80,00	0,00	16.000,00	16.000,00
S	terreno residenziale	450,00	0,00	29.250,00	29.250,00
				300.166,00 €	300.166,00 €



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

€. 1.500,00

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

€. 298.666,00

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:

€. 44.799,90

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 6.974,41

Arrotondamento del valore finale:

€. 21,69

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

€. 246.870,00

data 28/04/2025



il tecnico incaricato
GHERARDO BITTONI

