



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO VIA FATTORI 9\13



DEBITORE:

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



GIUDICE:

DOTT.SSA RODINO DI MIGLIONE ELISABETTA



CUSTODE:

DOTT. MATTEO CIPOLLI



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/05/2024



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGAL.NET**



TECNICO INCARICATO:

**MICHELA MAURRI**

CF:MRRMHL68B53G843Y

con studio in BUCINE (AR) piazza della Pieve, 6

telefono: 3393459875

email: m.maurri@studiomaurri.it

PEC: michela.maurri@pec.studiomaurri.it



tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 1 di 29



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2023

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

**A** **appartamento** a AREZZO via Giovanni fattori 9, della superficie commerciale di **208,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento al piano terra è composto dalla fusione di due unità abitative. L'accesso all'abitazione dal pianerottolo condominiale presenta unicamente due ingressi all'appartamento. Entrando nell'appartamento dall'ingresso di destra ci immettiamo nel soggiorno-pranzo, ampio locale da cui si accede al vano cucina ed ad una terrazza in comunicazione con entrambi i vani. Dal soggiorno inoltre si accede ad un disimpegno che collega la camera, il bagno e un ripostiglio. Dalla zona giorno un'apertura porta nel disimpegno dell'altra unità accorpata (ex sub 9), da questo si aprono il soggiorno, la cucina/pluriuso con ripostiglio e un ulteriore disimpegno che immette nella zona notte composta da due camere matrimoniali, una singola e da due servizi, il tutto corredato da tre terrazze. Fa parte integrante dell'appartamento una cantina, costituita da due piccoli vani, al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra rialzato, interno 1-2, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 588 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 994,18 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI FATTORI n. 9 AREZZO, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1992.

**A.1** **box singolo**, composto da 1 vano, identificato con il numero 23.

Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 588 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 15, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 59,65 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI FATTORI n. 9 AREZZO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: condominio, sub 24 stessa proprietà

**A.2** **box singolo**, composto da 1 vano, identificato con il numero 24.

Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 588 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 14, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI FATTORI AREZZO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: sub 23, sub 25 stessa proprietà e parte condominiale

comunicante con garage identificato con sub 25

**A.3** **box singolo**, composto da 1 vano, identificato con il numero 25.

Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 588 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2,



categoria C/6, superficie 14, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI FATTORI AREZZO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: con sub 23 e sub 24 stessa proprietà, e parte condominiale

comunicante con garage identificato con sub 24



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>208,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>19,42 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 255.194,02</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 213.488,58</b>
Data della valutazione:	<b>14/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 02/08/2021 ai nn. 735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO 26-01-2021 REP. 298/21.

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 3615,01

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 17/05/2018 a CONSERVATORIA R.I. AREZZO ai nn. 989, a





favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 118.890,05.

Importo capitale: 237.780,10.

La formalità è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARE CF COMUNE AREZZO SEZ. A FG. 127 P.LLA 588 SUB 33

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 24/03/2022 a AREZZO ai nn. 361, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO 18/02/2022 REP. 355

pignoramento, trascritto il 14/06/2023 a AREZZO ai nn. 2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO 20/05/2023 REP. 1240



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:	<b>€. 108,14</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.794,44</b>
Millesimi condominiali:	<b>123,22</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità abitativa in valutazione nasce dalla fusione di due subalterni 10 e 9 per divenire sub 33, pertanto le pratiche fino alla sua fusione, come nella planimetria catastale protocollo AR0141273 del 19 luglio 2016, risultano sempre distinte.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 11/12/2000 a firma di NOTAIO G. CIRIANNI ai nn. 132834 di repertorio, registrato il 18/12/2000 a AREZZO ai nn. 13780, trascritto il 18/12/2000 a AREZZO.

Il titolo è riferito solamente a BENI CF AREZZO SEZ. A FG. 127 P.LLA 588 EX SUB 10 E SUB 23

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di DENUNCIA SUCCESSIONE (dal 08/05/2006), trascritto il 11/11/2006 a AREZZO ai nn. 15084.

Il titolo è riferito solamente a BENI CF AREZZO SEZ. A FG. 127 P.LLA 588 SUB 9 , 24 E 25.

In merito alla suddetta Successione non risulta trascrizione dell'accettazione di eredità dal Certificato Notarile in data 27/06/2023 del Notaio Ferdinando Licenziati.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di DONAZIONE (dal 01/08/2006), trascritto il 01/08/2006 a AREZZO ai nn. 10573.

Il titolo è riferito solamente a BENI CF AREZZO SEZ. A FG. 127 P.LLA 588 SUB 9 , 24 E 25





## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA ( fino al 08/05/2006), trascritto il 02/09/1976 a AREZZO ai nn. 6291.

Il titolo è riferito solamente a BENI CF AREZZO SEZ. A FG. 127 PLLA 588 EX SUB 9 E SUB24 E 25



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La palazzina plurifamiliare è stata realizzata con LICENZA EDILIZIA 1059, l'unità abitativa in valutazione nasce dalla fusione di due subalterni 10 e 9, nel 2016, che hanno generato il sub 33, pertanto le pratiche fino alla sua fusione (planimetria catastale protocollo AR0141273 del 19 luglio 2016), risultano sempre distinte. Le due unità abitative presentano uno storico differente:

- ex sub 9 non ha avuto tittoli edilizi successivi all'Abitabilità del 13/02/1968

- ex sub 10 è stato interessato da due interventi denunciati: INIZIO LAVORI 978/96 e OPERE INTERNE 1993/1755

Allo stato attuale l'appartamento costituito dall'unione delle due unità abitative senza alcuna denuncia al comune di Arezzo e con l'apertura di una porta di comunicazione necessita di regolarizzazione.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **LICENZA EDILIZIA 1059** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata il 02/12/1966, agibilità del 27/06/1968 con il n. 11949 di protocollo

Abitabilità N. **ABITABILITA' 27981**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 13/02/1968, agibilità del 13/02/1968 con il n. 27981 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a BENI CF AREZZO SEZ. A FG. 127 PLLA 588 EX SUB 9 , 24 E 25

INIZIO LAVORI N. **INIZIO LAVORI 978/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE INTERNE, presentata il 26/03/1996, rilasciata il 26/03/1996 con il n. 22948 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a EX SUB 10

OPERE INTERNE ART. 26 N. **OPERE INTERNE 1993/1755**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 11/06/1993, rilasciata il 11/06/1993 con il n. 32193 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a EX SUB 10

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R1- RESIDENZIALE

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: i GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO IDENTIFICATI CON SUB 24 E 25 NON PRESENTANO LA PARETE DI SEPARAZIONE





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

Costi di regolarizzazione:

- ACCERTAMENTO CONFORMITA': €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a SUB 24 E 25

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON CORRISPONDE ALLO STATO AUTORIZZATO

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE DOCFA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a SUB 24 E 25 E 23

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: UNIONE DI DUE APPARTAMENTI, APERTURA DI PORTA DI COMUNICAZIONE, ALCUNE MISURE NELLA PLANIMETRIA DIFFORMI MA CHE POSSONO RIENTRARE NELLE TOLLERANZE SAANBILI CON ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- accertamento di conformità: €5.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a SUB 33

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON SONO PRESENTI CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

Costi di regolarizzazione:

- : €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 GIORNI

BENI IN AREZZO VIA GIOVANNI FATTORI 9

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a AREZZO via Giovanni fattori 9, della superficie commerciale di **208,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento al piano terra è composto dalla fusione di due unità abitative. L'accesso all'abitazione dal pianerottolo condominiale presenta unicamente due ingressi all'appartamento. Entrando nell'appartamento dall'ingresso di destra ci immettiamo nel soggiorno-pranzo, ampio locale da cui si accede al vano cucina ed ad una terrazza in comunicazione con entrambi i vani. Dal soggiorno inoltre si accede ad un disimpegno che collega la camera, il bagno e un ripostiglio. Dalla zona giorno un'apertura porta nel disimpegno dell'altra unità accorpata (ex sub 9), da questo si aprono il soggiorno, la cucina/pluriuso con ripostiglio e un ulteriore disimpegno che immette nella zona notte composta da due camere matrimoniali, una singola e da due servizi, il tutto corredato da tre terrazze. Fa parte integrante dell'appartamento una cantina, costituita da due piccoli vani, al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra rialzato, interno 1-2, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 588 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 994,18 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI FATTORI n. 9 AREZZO, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 1992.



*Ingresso condominiale al piano terra*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Cantina seminterrato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Cantina seminterrato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Arezzo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 8 di 29

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

buono

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

al di sopra della media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è posta in un edificio residenziale avente 4 piani fuori terra, nel Comune di Arezzo, via Giovanni Fattori 9, ed è costituita dall'accorpamento catastale di due appartamenti di civile abitazione (ex sub 9 app. sx e ex sub 10 app. dx) al piano rialzato interno 1 e 2. L'accesso all'abitazione dal pianerottolo condominiale, collegato tramite scala condominiale al piazzale esterno privato, al quale si accede da via G. Fattori, presenta unicamente due ingressi che immettono all'appartamento. Il pianerottolo è raggiungibile anche da un ascensore condominiale che sbarca nel suddetto pianerottolo. Entrando nell'appartamento dall'ingresso di destra ci immettiamo nel soggiorno-pranzo, ampio locale da cui si accede al vano cucina ed ad una terrazza in comunicazione con entrambi i vani. Dal soggiorno inoltre si accede ad un disimpegno che collega la camera, il bagno e un ripostiglio. Dalla zona giorno un'apertura porta nel disimpegno dell'altra unità accorpata (ex sub 9), da questo che è collegato alle scale condominiali dall'altra porta d'ingresso, si aprono il soggiorno, la cucina/pluriuso con ripostiglio e un ulteriore disimpegno che immette nella zona notte composta da due camere matrimoniali, una singola e da due servizi, il tutto corredato da tre terrazze. Fa parte integrante dell'appartamento una cantina, costituita da due piccoli vani, al piano seminterrato, raggiungibile dalla scale condominiale e dall'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato ed ha un'altezza interna di m 3,00. L'edificio in cui è inserito l'immobile ha struttura in c.a. con solai in latero cemento, murature di tamponamento in laterizio intonacato e facciate rivestite in mattoncini in laterizio faccia vista. L'ingresso dell'appartamento dal pianerottolo condominiale dotato anche di impianto di ascensore avviene tramite due portoncini d'ingresso. Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili come oscuranti esterni. Gli infissi interni sono sempre in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in grès porcellanato e ceramica, i bagni hanno rivestimenti in ceramica oltre 2 m circa mentre gli angoli cottura fino ad 1,5 m circa. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano con radiatori metallici e termostato ambiente. E' presente un impianto d'allarme attualmente non funzionante. L'immobile è dotato di impianti idrico-fognante allacciato alla rete cittadina funzionante e di impianto elettrico. Le finiture dell'immobile sono buone. L'unità abitativa essendo nata dall'unione di due unità presenta gli impianti tecnologici separati, mentre la caldaia è stata collegata agli impianti.

tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 9 di 29



Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* FINESTRE realizzati in LEGNO.  
 doppio vetro  
*infissi interni:* tamburate realizzati in legno  
 tamburato  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di  
 ceramica  
*portone di ingresso:* portone realizzato in legno  
*protezioni infissi esterni:* avvolgibili



Degli Impianti:

*ascensore:*  
*termico:* caldaia autonoma con alimentazione in  
 metano i diffusori sono in radiatori in ghisa  
 conformità: non presente  
*antifurto:* non funzionante  
*elettrico:* conformità: non presente



Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in n. 3 balconi





CLASSE ENERGETICA:



[212,056 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 745608 registrata in data 26/04/2024



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 11 di 29

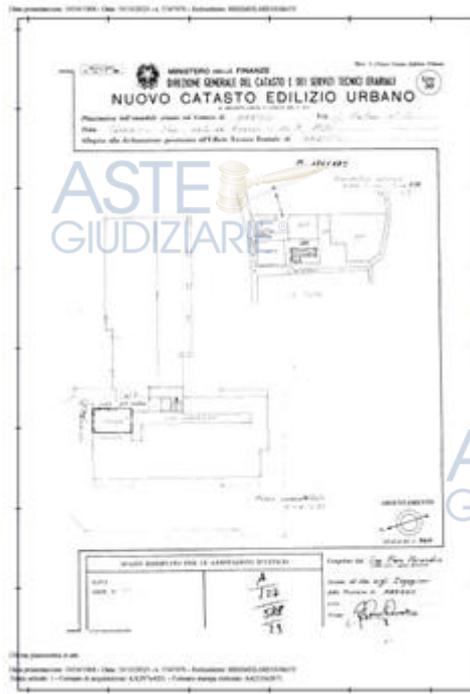




descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al lordo delle murature	205,00	x	100 %	=	205,00
Cantina seminterrato	8,30	x	10 %	=	0,83
Balconi aperti	23,69	x	10 %	=	2,37
<b>Totale:</b>	<b>236,99</b>				<b>208,20</b>

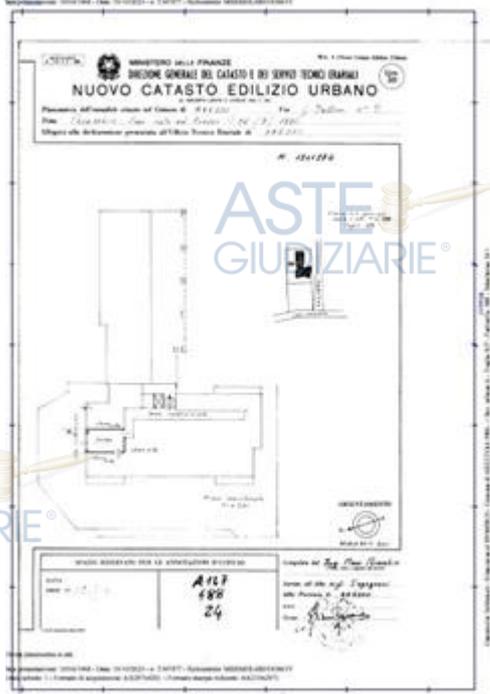


Appartamento con cantina

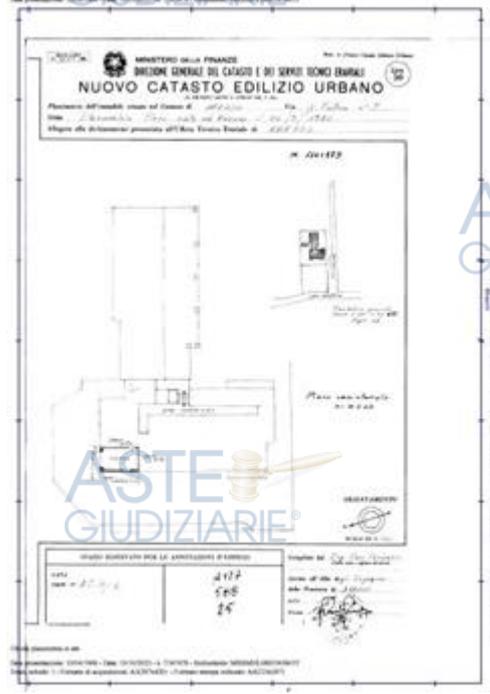


Garage sub 23





Garage sub 24



Garage sub 25

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da 1 vano, identificato con il numero 23.

Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 588 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 15, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 59,65 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI FATTORI n. 9 AREZZO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: condominio, sub 24 stessa proprietà

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage 23	13,26	x	50 %	=	6,63
<b>Totale:</b>	<b>13,26</b>				<b>6,63</b>



**box singolo**, composto da 1 vano, identificato con il numero 24.

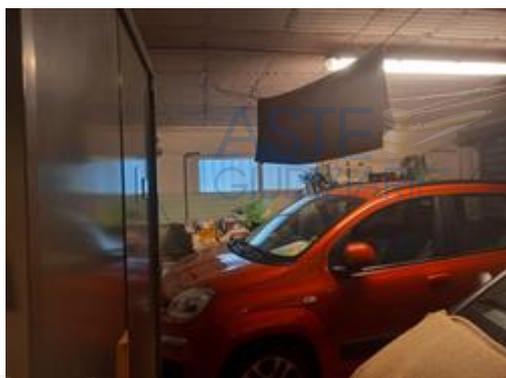
Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 588 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 14, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI FATTORI AREZZO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 23, sub 25 stessa proprietà e parte condominiale

comunicante con garage identificato con sub 25



descrizione	consistenza		indice	commerciale
garage 24	12,79	x	50 %	6,40
<b>Totale:</b>	<b>12,79</b>			<b>6,40</b>





**box singolo**, composto da 1 vano, identificato con il numero 25.

Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 588 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 14, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI FATTORI AREZZO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: con sub 23 e sub 24 stessa proprietà, e parte condominiale

comunicante con garage identificato con sub 24

descrizione	consistenza		indice	commerciale
garage 25	12,79	x	50 %	6,40
<b>Totale:</b>	<b>12,79</b>			<b>6,40</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/09/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 251/2019

Descrizione: In Comune di Arezzo, Viale Mecenate civico n. 7/C, diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su appartamento ad uso di civile abitazione ubicato al piano quarto di fabbricato di maggior consistenza, corredato – sempre per l'intera piena proprietà (1/1) – da locale accessorio ad soffitta situato al piano sottotetto dello stabile, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune ed indivisibile del fabbricato di cui gli immobili oggetto di vendita sono parte., 1

Indirizzo: Viale Mecenate 7/C Arezzo, AR

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.000,00 pari a 1.158,73 Euro/mq

Valore Ctu: 57.400,00 pari a: 911,11 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 61.100,00 pari a: 969,84 Euro/mq

Distanza: 499.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 368/2012

Descrizione: diritto di piena proprietà su unità immobiliare ad uso civile abitazione composta da: ingresso esclusivo e locale tecnico a p. terra, scala interna di accesso al piano primo e secondo. Al piano primo si trovano: locale pranzo-cucina, disimpegno, cucina, sala doppia, bagno; al piano secondo n.2 camere, studio, guardaroba e bagno. Tramite un'altra scala si accede al piano terzo(sottotetto) dove si trovano una camera, un guardaroba e n.2 sottotetti., 1

Indirizzo: Via San Lorentino, 5 Arezzo, AR

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Valore Ctu: 500.000,00 pari a: 3.125,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 320.000,00 pari a: 2.000,00 Euro/mq

Distanza: 685.00 m

Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate (01/09/2023)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.700,00

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	73.000,00	240.000,00
Consistenza	227,62	63,00	160,00
Data [mesi]	0	8,00	64,00
Prezzo unitario		1.158,73	1.500,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,15	109,50	360,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.158,73	1.158,73

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		73.000,00	240.000,00
Data [mesi]		876,00	23.040,00
Prezzo unitario		190.750,16	78.353,33
<b>Prezzo corretto</b>		<b>264.626,16</b>	<b>341.393,33</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **303.009,75**  
 Divergenza: 22,49% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	208,20	x	1.331,21	=	<b>277.157,92</b>
Valore superficie accessori:	19,42	x	1.331,21	=	<b>25.852,10</b>
					<b>303.010,02</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
CONDOMINIO 2023	-2.361,87
CONDOMINIO 2024 - fino ad aprile	-432,57

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 300.215,58**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 300.215,58**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



lo stato di manutenzione dello stabile.

lo stato di manutenzione del tuo appartamento.

la metratura.

il numero di locali.

la presenza di pertinenze, quali un box auto o una cantina, la presenza di balconi.

la zona di ubicazione dell'appartamento



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di AREZZO, agenzie: AREZZO, osservatori del mercato immobiliare OMI

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	208,20	19,42	300.215,58	300.215,58
				<b>300.215,58 €</b>	<b>300.215,58 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

**€. 30.021,56**

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

**€. 15.000,00**

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

**€. 255.194,02**

#### 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:

**€. 38.279,10**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 598,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

**€. 2.794,44**

Riduzione per arrotondamento:

**€. 33,90**



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

**€. 213.488,58**



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2023

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a SUBBIANO LOC. MONTEGIOVI - I PRATI 44-43, della superficie commerciale di **145,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione interno PT - P1, scala ESCLUSIVA, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 128 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: SUBBIANO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

**A.1** **terreno residenziale.**

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>145,76 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>69,10 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 197.651,02</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 167.684,75</b>
Data della valutazione:	<b>14/05/2024</b>

**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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune SUBBIANO identificata al p.lla 220 della superficie di POZZO, trascritto il 17/11/1976 a AREZZO ai nn. 8043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto

#### 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**, iscritta il 02/08/2021 ai nn. 735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO 26-01-2021 REP. 298/21.

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 3615,01

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 24/03/2022 a AREZZO ai nn. 361, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO 18/02/2022 REP. 355

pignoramento, trascritto il 14/06/2023 a AREZZO ai nn. 2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO 20/05/2023 REP. 1240

### 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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di passo e pozzo

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di DENUNCIA SUCCESSIONE (dal 08/05/2006), trascritto il 11/11/2006 a AREZZO ai nn. 15084

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di DONAZIONE (dal 01/08/2006), trascritto il 01/08/2006 a AREZZO ai nn. 10573

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/, in forza di ATTO DI DIVISIONE, trascritto il 02/09/1976 a AREZZO ai nn. 6291



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IL CONDONO DEL 1990 PREVEDE LA REGOLARIZZAZIONE DELL'ABITAZIONE E DI DUE ANNESSI AGRICOLI NON OGGETTO DI QUESTA VALUTAZIONE



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **LICENZA EDILIZIA 1302** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 15/07/1977 con il n. 1302 di protocollo, agibilità del 25/02/1978



CONCESSIONE AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA N. **CONDONO 3249** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 15/06/1990 con il n. 3249 di protocollo



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 9 del 19/04/2007, l'immobile ricade in zona agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Livello C) di tutela delle aree a prevalente funzione agricola: art.16 bis delle N.T.A



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: ALCUNE DIFFORMITÀ NELLA PLANIMETRIA)

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

Costi di regolarizzazione:

- accertamento di conformità: €2.500,00



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale sono presenti alcune difformità rispetto allo stato autorizzato/attuale

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione docfa: €400,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:



CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- messa a norma impianti: € 4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg

BENI IN SUBBIANO LOC. MONTEGIOVI - I PRATI 44-43

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SUBBIANO LOC. MONTEGIOVI - I PRATI 44-43, della superficie commerciale di **145,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione interno PT - P1, scala ESCLUSIVA, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 128 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: SUBBIANO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SUBBIANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



esposizione:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità abitativa in edificio isolato plurifamiliare in loc. Montegiovi - I Prati, su due livelli fuori terra, libera su tre lati, con ingresso da scala esterna circondato da resede privato. Al resede si accede da un ingresso privato su strada vicinale che dopo pochi metri si collega alla viabilità pubblica Cà Del Bussa. L'ingresso, fornito di cancello automatico, è anche a servizio dell'altra abitazione confinante.

L'appartamento su due livelli, collegati da scala esterna scoperta e scala interna, è composto al piano terra da una cucina dalla quale si accede ad un disimpegno che collega un bagno con la dispensa, quest'ultima è collegata ad un ulteriore vano con disimpegno adibito a locale caldaia. Dalla zona cucina si sviluppa la scala interna che sbarca al piano primo nel pranzo soggiorno. Da quest'ultimo si accede ad un disimpegno che unisce due camere e il bagno. Dal soggiorno si accede ad una terrazza che termina con la scala esterna. L'edificio è circondato su tre lati dal resede esclusivo.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* due ante realizzato in ferro

*infissi esterni:* realizzati in legno

*infissi interni:* realizzati in legno tamburato

*manto di copertura:* realizzato in tegole laterizio

*pareti esterne:* costruite in intonaco

*pavimentazione esterna:* realizzata in porfido

*pavimentazione interna:* realizzata in gres

*portone di ingresso:* persiana legno realizzato in legno massello

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno

*scale:* esterne con rivestimento in marmette di cemento

Degli Impianti:

*citofonico:*

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

*strutture verticali:* costruite in muratura

*travi:* costruite in cemento armato



luminosità:

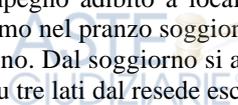
al di sopra della media

al di sopra della media

al di sotto della media

al di sotto della media

scarso





CLASSE ENERGETICA:



[46,87 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 746370 registrata in data 26/04/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

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

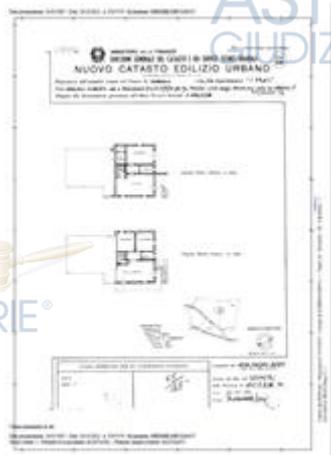
tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 25 di 29





appartamento	140,23	x	100 %	=	140,23
locale tecnico	8,05	x	50 %	=	4,03
balcone	15,00	x	10 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>163,28</b>				<b>145,76</b>



**ACCESSORI:**

**terreno residenziale.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
giardino di pertinenza	691,00	x	10 %	=	69,10
<b>Totale:</b>	<b>691,00</b>				<b>69,10</b>





**VALUTAZIONE:**



**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: UFFICIO ASTE

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.040,00 pari a 489,93 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 71.040,00 pari a: 489,93 Euro/mq



**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

**COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo: 590.000,00 pari a 983,33 Euro/mq



**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

OMI

Valore minimo: 1.100,00

tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 27 di 29





Valore massimo: 1.500,00

IMMOBILIARE.IT

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.300,00



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	71.040,00	90.000,00	590.000,00
Consistenza	214,86	145,00	180,00	600,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	489,93	500,00	983,33
	5,00	0,00	4,00	0,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	2,22	1.574,13	1.994,25	13.073,42
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	489,93	489,93	489,93
	0 %	0,00	0,00	0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		71.040,00	90.000,00	590.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		34.226,58	17.079,00	-188.692,04
		0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>105.266,58</b>	<b>107.079,00</b>	<b>401.307,96</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**204.551,18**

Divergenza:

73,77% &lt; %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,76 x 952,02 = **138.766,44**Valore superficie accessori: 69,10 x 952,02 = **65.784,58****204.551,02**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 204.551,02****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 204.551,02**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di SUBBIANO, agenzie: AREZZO, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	145,76	69,10	204.551,02	204.551,02
				<b>204.551,02 €</b>	<b>204.551,02 €</b>

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

**€. 6.900,00**

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

**€. 197.651,02**

### 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:

**€. 29.647,65**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 289,00**

Riduzione per arrotondamento:

**€. 29,62**

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

**€. 167.684,75**

data 14/05/2024

il tecnico incaricato  
MICHELA MAURRI

tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 29 di 29