TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

FRANCESCA MESINA

CF:MSNFNC66B54G203G
con studio in MONTEVARCHI (AR) via IV novembre,1
telefono: 055901841
email: francesca.mesina14@gmail.com
PEC: francesca.mesina@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTIGLION FIORENTINO Viale Giuseppe Mazzini 142, della superficie commerciale di **129,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Si tratta di un immobile ad uso abitativo ubicata al secondo piano con accesso da scala e ascensore condominiale, ingresso che avviene da Viale Mazzini, civico 142. l'immobile si trova di fronte alla stazione ferroviaria di Castiglion Fiorentino, in una zona di saturazione, a circa un Km dal centro storico e dalla piazza centrale del comune.

L' appartamento è composto da: un vano che funge da ingresso principale da cui si accede a pranzo-soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che conduce a bagno, camera e piccolo ripostiglio.

Dall'ingresso principale, attraverso una porta sul lato sinistro si accede ad un secondo disimpegno (un lungo corridoio) che conduce a tre camere (ma la prima che si trova è attualmente utilizzata come cucina/pranzo) ed un bagno.

Per come è stata concepita l'unità immobiliare si presta ad essere suddivisa (senza necessità di ulteriori opere murarie) in due appartamenti, con ingresso a comune.

Risulta infatti dotato di due caldaie, due contatori acqua, due contatori enel e due contatori gas metano.

L'intera unità immobiliare è inoltre corredata di tre logge delimitate da balaustra del tipo a colonnine in calcestruzzo. Tutti gli infissi sono in legno, con persiane del tipo alla fiorentina.

Il bagno ubicato sulla parte destra entrando dall'ingresso è dotato di doccia, mentre quello che si trova all'estrema sinistra è fornito di vasca. Entrambi sono provvisti di finestra.

Il primo nucleo, che ha accesso diretto dall'ingresso risulta essere in buone condizioni, mentre quello localizzato sulla sinistra si presenta in uno stato di manutenzione mediocre, con presenza di muffe e condense,oltre che di qualche infiltrazione, localizzate soprattutto nel bagno e nelle due camere.

Al piano Interrato il garage pertinenziale, di superficie lorda pari a 21 mq circa.

Sono comprese le quote proporzionali di proprietà dei beni comuni non censibili (non oggetto di pignoramento) rappresentati da:

rampa di accesso e corsello di distribuzione ai garages (foglio 43 p.lla 67 sub 10)

scala e ascensore condominiale, compresi accessori (foglio 43 p.lla 67 sub 11)

strada privata, porticato privato ad uso pubblico, resede con aiuole e percorsi pedonali (foglio 43 p.lla 67 sub 15)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 67 sub. 103 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: viale Giuseppe Mazzini 142, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pratica AR0187457 del 23.08.2007 Ultimazione di Fabbricato Urbano
- foglio 43 particella 67 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 90,90 Euro, indirizzo catastale: Piazza Emanuele Petri, 25, piano:

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

S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 23.08.2007 Pratica n° AR0187457 Ultimazione di Fabbricato Urbano

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 (4 piani + un piano sottotetto) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

A.1 **box singolo**, composto da unico locale.
Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 67 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 90,90 Euro, indirizzo catastale: piazza Emanuele Petri 25, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**129,70 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**5,27 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 139.437,51**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 114.900,00**
Data di conclusione della relazione:	**20/05/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.
L'unità immobiliare risulta abusivamente divisa in due appartamenti, locati senza contratto di affitto regolare. Non sono stati fatti lavori di muratura per la divisione, l'appartamento si presentava già divisibile senza opere al momento della sua realizzazione.

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** [redacted] riferisce di un contratto di comodato gratuito, sulla base del quale ha ottenuto la residenza. L'altra occupante *** DATO OSCURATO *** non ha nessun titolo . Entrambe pagano canone di affitto attraverso versamenti sul circuito Paypal a [redacted].

Entrambe le occupanti riferiscono di voler lasciare gli appartamenti e di essere già alla ricerca di altra sistemazione.

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.***

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune AREZZO identificata al foglio 43 particella 67 , stipulato il 15/06/2007 a firma di Notaio Giuseppe De Stefano ai nn. 556565/10192 di repertorio, trascritto il 19/06/2007 a Arezzo ai nn. 13754/8672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da servitù di attingimento acqua .
Servitù passiva di attingimento acqua a carico del resede condominiale

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione edilizia, stipulata il 10/03/2004 a firma di Notaio Giuseppe De Stefano ai nn. 47561/7281 di repertorio, trascritta il 22/03/2004 a AREZZO ai nn. 3720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.
Obblighi e oneri rimangono a carico della società venditrice ([redacted]) Rimane a carico della parte acquirente, pro quota condominiale, l'onere della manutenzione delle zone a verde (indicate come di tipo "V2" nelle tavole del piano di recupero con cui è stata autorizzata la costruzione del fabbricato) , oltre la manutenzione delle scalette e della rampa per disabili.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 06/05/2024 a servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo ai nn. 7728/870, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di divorzio emessa dal tribunale di Salerno

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/06/2008 a firma di Notaio Fabrizio Pantani ai nn. 127425/18562 di repertorio, iscritta il 27/06/2008 ai nn. 12757/2336, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 270000,00 €.
Importo capitale: 180000,00 €.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1704 di repertorio, trascritta il 28/06/2024 ai nn. 11366/8869, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Arezzo.
La formalità è riferita solamente a Foglio 43 particella 67 sub 103 e 35 (appartamento e garage)

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**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.611,61**

Ulteriori avvertenze:

Come previsto dalla Convenzione Edilizia stipulata con il comune di Castiglion Fiorentino in data 10.03.2004 Rep. n° 47561/7281 rimane a carico della parte acquirente, pro quota condominiale, l'onere della manutenzione delle parti destinate a verde (indicate come "V2" nelle tavole del Piano di Recupero) e la manutenzione delle scalette e della rampa per disabili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/2008), con atto stipulato il 24/06/2008 a firma di Notaio Fabrizio Pantani ai nn. 127424/18561 di repertorio, registrato il 27/06/2008 a Arezzo ai nn. 5747 Serie 1T, trascritto il 27/06/2008 a Arezzo ai nn. 12756/8426

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2004 fino al 24/06/2008), con atto stipulato il 19/04/2004 a firma di Notaio Fabrizio Pantani ai nn. 111127/13334 di repertorio, registrato il 05/05/2004 a Arezzo ai nn. 2221 serie 1T, trascritto il 05/05/2004 a Arezzo ai nn. 5830/5831/5832

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di permuta (dal 15/06/2007 fino al 24/06/2008), con atto stipulato il 15/06/2007 a firma di Notaio Giuseppe De Stefano ai nn. 55665/10192 di repertorio, trascritto il 19/06/2007 a Arezzo ai nn. 13753/8671

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 44/04** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali plurifamiliari e commerciale al piano terra- lotto 3 e 4, rilasciata il 02/04/2004 con il n. 44/2004 di protocollo.
La Concessione Edilizia viene volturata a nome della [redacted] in data 03.06.2004, protocollo n° 4595. Viene prorogata in data 31.03.2007 protocollo n° 4595

Permesso di Costruire in Variante alla C.E. n° 44/04 **N. 171/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche esterne ed interne, con realizzazione di garage interrati- lotti 3 e 4, presentata il 28/03/2007 con il n. 4951 di protocollo, rilasciata il 26/09/2007 con il n. 171/07 pratica n° 4951 di protocollo, agibilità del 02/08/2008 con il n. 13166 di protocollo.
Viene presentata Variante finale in data 31/07/2008, Protocollo n° 13002

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n° 33 del 16.04.2024, l'immobile ricade in zona TERRITORIO URBANIZZATO - U6 Tessuti residenziali unitari. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Disciplina di intervento ammessa: t4 (art. 26 Norme Tecniche Attuazione)

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..
Si rileva solo un errore grafico La finestra del bagno sul lato esterno viene indicata in pianta come 90x90, invece che 90x 150

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTIGLION FIORENTINO VIALE GIUSEPPE MAZZINI 142

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTIGLION FIORENTINO Viale Giuseppe Mazzini 142, della superficie commerciale di **129,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Si tratta di un immobile ad uso abitativo ubicata al secondo piano con accesso da scala e ascensore condominiale, ingresso che avviene da Viale Mazzini, civico 142. l'immobile si trova di fronte alla stazione ferroviaria di Castiglion Fiorentino, in una zona di saturazione, a circa un Km dal centro storico e dalla piazza centrale del comune.

L' appartamento è composto da: un vano che funge da ingresso principale da cui si accede a pranzo-soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che conduce a bagno, camera e piccolo ripostiglio.

Dall'ingresso principale, attraverso una porta sul lato sinistro si accede ad un secondo disimpegno (un lungo corridoio) che conduce a tre camere (ma la prima che si trova è attualmente utilizzata come cucina/pranzo) ed un bagno.

Per come è stata concepita l'unità immobiliare si presta ad essere suddivisa (senza necessità di ulteriori opere murarie) in due appartamenti, con ingresso a comune.

Risulta infatti dotato di due caldaie, due contatori acqua, due contatori enel e due contatori gas metano.

L'intera unità immobiliare è inoltre corredata di tre logge delimitate da balaustra del tipo a colonnine in calcestruzzo. Tutti gli infissi sono in legno, con persiane del tipo alla fiorentina.

Il bagno ubicato sulla parte destra entrando dall'ingresso è dotato di doccia, mentre quello che si trova all'estrema sinistra è fornito di vasca. Entrambi sono provvisti di finestra.

Il primo nucleo, che ha accesso diretto dall'ingresso risulta essere in buone condizioni, mentre quello localizzato sulla sinistra si presenta in uno stato di manutenzione mediocre, con presenza di muffe e condense,oltre che di qualche infiltrazione, localizzate soprattutto nel bagno e nelle due camere.

Al piano Interrato il garage pertinenziale, di superficie lorda pari a 21 mq circa.

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

Sono comprese le quote proporzionali di proprietà dei beni comuni non censibili (non oggetto di pignoramento) rappresentati da:

rampa di accesso e corsello di distribuzione ai garages (foglio 43 p.lla 67 sub 10)

scala e ascensore condominiale, compresi accessori (foglio 43 p.lla 67 sub 11)

strada privata, porticato privato ad uso pubblico, resede con aiuole e percorsi pedonali (foglio 43 p.lla 67 sub 15)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 67 sub. 103 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: viale Giuseppe Mazzini 142, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pratica AR0187457 del 23.08.2007 Ultimazione di Fabbricato Urbano
- foglio 43 particella 67 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 90,90 Euro, indirizzo catastale: Piazza Emanuele Petri, 25, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 23.08.2007 Pratica n° AR0187457 Ultimazione di Fabbricato Urbano

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 (4 piani + un piano sottotetto) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Prospetto interno su spazi condominiali



Prospetto laterale (da notare la dimensione delle finestre, tutte 90 x 120)

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



Ingresso condominiale da viale Mazzini (interno)



Corsello condominiale di accesso ai garage al piano S1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Arezzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Castiglion Fiorentino.

COLLEGAMENTI

ferrovia	ottimo
autobus	buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	al di sopra della media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	al di sopra della media
qualità dei servizi:	buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'appartamento è dotato di due caldaie e di due impianti separati.

CLASSE ENERGETICA:

G

[168,12 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 0000885676 registrata in data 22/04/2025

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

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	125,96	x	100 %	=	125,96
loggiato di pertinenza esclusiva	12,47	x	30 %	=	3,74
Totale:	**138,43**				**129,70**

ACCESSORI:

box singolo, composto da unico locale.
Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 67 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 90,90 Euro, indirizzo catastale: piazza Emanuele Petri 25, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage pertinenziale a cui si accede da rampa e corsello a comune	21,09	x	25 %	=	5,27
Totale:	**21,09**				**5,27**

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: 16/10/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 43/2017

Descrizione: Diritto di proprietà per l'intero (1/1) su appartamento posto al primo piano dell'edificio- nella parte più antica dell'edificio- unitamente a box ed un posto auto situati nell'interrato, ed oltre ad una cantina ricavata, a livello del piano terra, nel sottoscala della scala condominiale che ha una superficie di mq. 8., 1

Indirizzo: Viale Giuseppe Mazzini, 108 Castiglion Fiorentino, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 137.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 165.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 165.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 145.00 m

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

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/10/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 43/2017

Descrizione: Diritto di proprietà per l'intero (1/1) su appartamento posto al piano secondo dell'edificio, unitamente ad un box e ad un posto auto situati nell'interrato., 2

Indirizzo: Viale Giuseppe Mazzini, 108 Castiglion Fiorentino, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.550,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 145.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/10/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 43/2017

Descrizione: Diritto di proprietà per l'intero (1/1) su appartamento posto al piano secondo dell'edificio, unitamente ad un box auto situato nell'interrato e ad un posto auto esterno posto sul piazzale., 3

Indirizzo: Viale Giuseppe Mazzini, 108 Castiglion Fiorentino, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.050,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 145.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/10/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 239/2017

Descrizione: Appartamento per civile abitazione, locale ad uso autorimessa posto a piano seminterrato, proporzionali diritti, per la quota di effettiva spettanza sulle parti comuni., 1

Indirizzo: Viale Mazzini 108/R Castiglion Fiorentino, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 74.206,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.206,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 153.00 m

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

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/02/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 124/2018

Descrizione: Diritto di piena proprietà su due unità abitative al piano terzo e al piano quarto di un edificio condominiale (fg. 43, p.lla 626 sub. 17 e sub. 18 ex subalterno 5, subalterni originatisi a seguito dell'aggiornamentocatastale effettuato dall'esperto stimatore come meglio specificato nella perizia di stima). Al primo appartamento (fg. 43, p.lla 626, sub. 17) si giunge tramite scala condominiale el'ingresso si effettua dalla seconda porta a sinistra. Internamente l'appartamento è costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno con caminetto e con terrazzo, cucina abitabile con terrazzo,camera, bagno e scala in legno di collegamento con il piano quarto e sottotetto in cui si trova una camera e locale soffitta/ ripostiglio. L'appartamento al momento del sopralluogo è statovisionato dall'esperto stimatore in tutti i locali sia al piano terzo che al piano quarto / sottotetto.All'altro appartamento (fg. 43, p.lla 626, sub. 18) si giunge tramite scala condominiale e l'ingresso si effettua dalla prima porta a sinistra. Internamente l'appartamento è costituito da cucina, camera con bagno. Il piccolo appartamento è completato da locali ad uso di soffitta posti al piano quarto e raggiungibili tramite la scala condominiale. L'unità abitativa al momento del sopralluogo è stata visionata dall'esperto stimatore in tutti i locali sia al piano terzo che al piano quarto / sottotetto. I locali, come riferisce il Geom. Bucchioni nella sua relazione di stima, si trovano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, anche se in molti punti sono presenti segni di umidità di risalita ed il solaio di copertura di tutto il complesso edilizio, così come le facciate esterne necessitano di importanti opere di manutenzione straordinaria., 1

Indirizzo: Via Trieste, 5 Castiglion Fiorentino, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 84.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 84.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 443.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/04/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento costruito nel 2010 composto a piano primo da angolo cottura-soggiorno, bagno, disimpegno, due camere, di cui una con bagno e l'altra con cabina armadio, entrambe con terrazzo. Compreso garage pertinenziale

Indirizzo: zona centro, vicina a tutti i servizi

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.363,64 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2025

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

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento al primo piano composto da ampio soggiorno, due camere da letto, due bagni e una cucina. Al piano terra, la proprietà include un garage indipendente,

Indirizzo: via Aretina

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.277,78 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/04/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento con ingresso indipendente inserito su edificio a schiera, composto di cinque vani tra pian terreno, piano primo e piano secondo, corredato da autorimessa.

Indirizzo: via Enea Gaci

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.052,63 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni Immobiliari (30/06/2024)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Mercato delle abitazioni di tipo economico Zona Semicentrale/ZONA FUORI LE MURA, VIA MADONNA DEL RIVAIO, VIA GIUSEPPE MAZZINI FINO ALLA FERROVIA, VIA CORINTO CORINTI, VIA DELL'ARCO, VIA ADUA Codice Zona C3

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	165.000,00	115.000,00	140.000,00	137.750,00
Consistenza	134,97	121,00	90,00	133,00	0,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	56,00
Prezzo unitario	-	1.363,64	1.277,78	1.052,63	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	0,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

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

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		165.000,00	115.000,00	140.000,00	137.750,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto		**165.000,00**	**115.000,00**	**140.000,00**	**137.750,00**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **139.437,50**

Divergenza: 30,30% < **%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	129,70	x	1.033,10	=	**133.993,07**
Valore superficie accessori:	5,27	x	1.033,10	=	**5.444,44**
					139.437,51

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 139.437,51**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 139.437,51**

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 Castiglion Fiorentino

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	129,70	5,27	139.437,51	139.437,51
				139.437,51 €	**139.437,51 €**

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 139.437,51**

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:	**€. 20.915,63**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 3.611,61**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 10,27**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 114.900,00**

data 20/05/2025

il tecnico incaricato
FRANCESCA MESINA

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