



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 172/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Andrea TURTURRO



CUSTODE:

I.V.G. - Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e di Siena



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIAN PAOLO MEOZZI

CF:MZZGPL68P18D077E

con studio in CORTONA (AR) VIA DELL'ESSE 40

telefono: 0575626267

email: gpmeozzi@gmail.com

PEC: gianpaolo.meozzi@archiworldpec.it



tecnico incaricato: GIAN PAOLO MEOZZI

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 172/2024

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

A box singolo a FOIANO DELLA CHIANA Via Duca 45/C, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa singola facente parte di edificio in maggior consistenza costituito da più unità abitative e realizzato nell'anno 2010.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo Seminterrato, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 967 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 41 mq, rendita 182,10 Euro, indirizzo catastale: Via Duca, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

B appartamento a FOIANO DELLA CHIANA Via Duca 45/C, della superficie commerciale di **86,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento facente parte di edificio in maggior consistenza costituito da più unità abitative e realizzato nell'anno 2010.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 967 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: Via Duca, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.900,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.365,00
Data di conclusione della relazione:	01/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 29/07/2019, con scadenza il 31/08/2026, registrato il 12/08/2019 a Arezzo - telematico ai nn. 005227 - Serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4560.

Gli immobili risultano di proprietà dell'esecutato in forza del titolo citato nella relativa Sezione.

Il sottoscritto ha reperito informazioni mediante accesso agli atti presso l'Ufficio del Registro di Cortona in data 07.03.2025 dal quale è emerso la presenza di un **Contratto di Locazione** registrato relativamente al compendio in oggetto.

Lo stesso è stato stipulato il 29.07.2019 e registrato per via telematica in data 12.08.2019 al n. 5227, Serie 3T, per la durata di anni 3 a partire dal 29.07.2019 e scadenza il 31.08.2024 (anni 3+2). Si intende inoltre rinnovato per ulteriori 2 anni non avendo il Locatore comunicato al Conduttore disdetta del contratto da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza, cioè con scadenza ultima al 31.08.2026.

Relativamente al **giusto canone di locazione**, il sottoscritto ha eseguito una determinazione, adottando quale parametro tecnico di riferimento, da una parte la Superficie Lorda sviluppata da ogni singola unità, in base anche al Codice definitorio dell'Agenzia del Territorio, dall'altra il Valore Unitario di Locazione ricorrente nelle libere contrattazioni per immobili con caratteristiche simili anche in considerazione della zona urbana/extraurbana, non senza aver consultato la banca dati (valori minimo e massimo) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) del 2° Semestre 2024.

In base a quanto indicato si determina:

Superficie Lorda complessiva (virtuale)	=>	Mq 117,00
Valore unitario locazione per mese	=>	€. 2,60/mq
Canone mensile	=>	€. 304,20
Canone Locazione Annuale	=>	€. 3.650,40

Il contratto di Locazione in essere, indica un canone annuale pari ad €. 4.560, mentre il sottoscritto ha individuato un giusto canone di locazione per anno pari ad €. 3.650,40.

In ragione di tutto quanto esposto, si evince che **il contratto attualmente in corso pattuito fra le parti, risulta NON inferiore di oltre 1/3 rispetto al giusto prezzo di locazione** individuato dal sottoscritto architetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riferisce che i costi di cancellazione dell'Ipoteca e del Pignoramenti presenti, possono ammontare complessivamente a circa **€uro 3.438**, così come di seguito meglio dettagliato:

- Cancellazione Ipoteca => 0,5 % della somma oggetto di Iscrizione + €. 59+35 ;
- Cancellazione Pignoramento => €. 294 (€. 200+59+35).

Per una quantificazione esatta dei costi di cancellazione dovrà essere comunque richiesto specifico conteggio all'Ufficio preposto, il quale potrà individuare un importo anche diverso da quanto indicato. (*Riferimenti normativi DPR 642/72 e D.Lgs. 347/90*)

Si è inoltre verificato presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Arezzo, sull'eventuale pendenza di cause relative a domande trascritte.

In base all'ispezione del ruolo generale informatico dei contenziosi, non risultano procedimenti pendenti nei quali sia parte il soggetto indicato.

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 FOIANO DELLA CHIANA identificata al Foglio 29 - Part. 77 , stipulato il 25/05/2009 a firma di Dott.ssa Maria Patrizia BERSOTTI - Notaio in Sinalunga ai nn. 55642/14785 di repertorio, trascritto il 08/06/2009 ai nn. 9572/6489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Dott.ssa Maria Patrizia BERSOTTI - Notaio in Sinalunga.
Costituzione di diritto di servitù pedonale

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/03/2016 a firma di Notaio Dott. Previti Francesco in Chiusi ai nn. 94046/19151 di repertorio, iscritta il 23/03/2016 a 3958/549 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 18.03.2016.

Importo ipoteca: 1220000.

Importo capitale: 610000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Arezzo ai nn. 3190 di repertorio, trascritta il 14/10/2024 a Arezzo ai nn. 17196/13357, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 27.09.2024.

La presente Trascrizione derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare grava sia sul Sub. 13 (appartamento) e Sub. 8 (autorimessa), come pure sul Sub. 3 (vano scala a comune) e Sub. 18 (area esterna) quali Beni Comuni Non Censibili.

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: €.**500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

Si riferisce che il complesso si era originariamente costituito in Condominio (vedasi in merito il Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali, allegati) ma da alcuni anni orsono non viene di fatto più svolta l'attività di amministrazione con incarico ad un professionista.

Avendo acquisito informazioni direttamente dal locatario si specifica comunque che, **per la gestione annuale dell'appartamento e del garage oggetto di procedura, necessita una cifra indicativa di circa €.**500**, che comprende sia le spese ordinarie che straordinarie** Spese che vengono gestite per le vie brevi, direttamente tra locatari e proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta, con atto stipulato il 25/05/2009 a firma di Dott.ssa Maria Patrizia BERSOTTI - Notaio in Sinalunga ai nn. Rep. 55642/14785 di repertorio, trascritto il 08/06/2009 a Arezzo ai nn. 9571/6488.

Parte venditrice: FEI Vezio - Cod. Fisc. FEIVZE45S04D649G Il presente Atto interessa l'area nella quale verrà poi costruito il condominio.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di Permuta, con atto stipulato il 24/06/2010 ai nn. Rep. 57714/16422 di repertorio, trascritto il 08/07/2010 ai nn. 12745/8441.

In rettifica della Formalità trascritta ad Arezzo il 08/06/2009 ai NN. 9571/6488 (Atto di Permuta tra vivi).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione mortis causa, con atto stipulato il 19/02/1995 ai nn. (data decesso) di repertorio, registrato il 05/09/1995 ai nn. 4/683, trascritto il 06/05/1996 ai nn. 5747/4101.

Successione in morte di FEI Elvio nato a Torrita di Siena il 08/08/1921 e deceduto il 19/02/1995. La presente Successione interessa l'area nella quale verrà successivamente costruito il condominio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Accettazione tacita di eredità, trascritto il



12/02/2018 ai nn. 2375/1665

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in separazione dei beni, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/12/2010 a firma di Dott.ssa Maria Patrizia BERSOTTI - Notaio in Sinalunga ai nn. Rep. 58535/17021 di repertorio, trascritto il 29/12/2010 ai nn. 23323/15336.

Parte venditrice: NAPA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Montepulciano (SI) - Cod. Fisc. 01177990528

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non si rilevano particolari vincoli legati all'attitudine edificatoria, o di carattere storico-artistico, paesaggistico, ecc..

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **13/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire N. 72 del 27 Novembre 2008, presentata il 08/04/2010 con il n. 5724 di protocollo, rilasciata il 20/05/2010, agibilità del 30/07/2010 con il n. 12389 di protocollo. Pratica Edilizia interessante l'intera costruzione.

Permesso di Costruire N. **72/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione Fabbricato civile abitazione per N. 7 appartamenti, presentata il 27/03/2008 con il n. 4610 di protocollo, rilasciata il 01/12/2008. Pratica Edilizia interessante l'intera costruzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RU - Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale N.18 del 01/04/2014, l'immobile ricade in zona Zona Omogenea: B3 - Edificazione recente (art. 33 delle NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Norme nazionali, regionali e locali, vigenti)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Normativa nazionale)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

tecnico incaricato: GIAN PAOLO MEOZZI

Pagina 6 di 14





L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Norme nazionali vigenti)

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN FOIANO DELLA CHIANA VIA DUCA 45/C

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a FOIANO DELLA CHIANA Via Duca 45/C, della superficie commerciale di **43,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa singola facente parte di edificio in maggior consistenza costituito da più unità abitative e realizzato nell'anno 2010.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo Seminterrato, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 967 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 41 mq, rendita 182,10 Euro, indirizzo catastale: Via Duca, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva si trovano nel Comune di Foiano della Chiana (AR), esattamente in Via Duca 45/C (in alcuni atti viene indicato l'indirizzo Via Del Duca), all'interno di complesso residenziale costituito da 7 unità abitative ed altrettanti garage, attualmente non costituito in Condominio.

L'intero complesso distribuito in tre livelli, è stato realizzato nell'anno 2010 mediante struttura intelaiata di cemento armato con tamponamenti perimetrali e coperture a doppie falde inclinate. Al piano seminterrato troviamo gli ingressi alle scale condominiali e le autorimesse degli appartamenti dislocati ai piani superiori.

Nel merito, oggetto del presente corpo, risulta un'autorimessa delle 7 presenti, in una posizione pressochè baricentrica rispetto all'intera costruzione, ed immediatamente sotto l'appartamento, anch'esso oggetto della presente procedura.

L'autorimessa di circa 43 mq, si presenta in buone condizioni, completa di pavimentazione, intonaci e chiusura con basculante in metallo.

E' presente una dotazione minima per ciò che concerne l'impianto elettrico e ad una prima analisi lo stesso risulta in efficienza e buono stato anche se non si è potuto accertare l'effettiva rispondenza alla normativa vigente. Risulta comunque anche accompagnato dal relativo Certificati di Conformità.

Gli immobili si presentano in buono stato manutentivo, anche se è naturale pensare ad un potenziale intervento di manutenzione.

Come già anticipato fa parte della proprietà anche l'appartamento che viene descritto nell'apposita sezione, oltre la quota parte dei beni comuni a tutto il fabbricato.

Non per ultimo, la presenza di servitù di passo pedonale e carraio per l'accesso al complesso condominiale dalla strada pubblica, il tutto come meglio descritto alle pagine 2 e 3 dell'atto di provenienza (Compravendita Notaio Bersotti del 21.12.2010 - Rep.58535).

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
	43,00	x	100 %	=	43,00
Totale:	43,00				43,00

tecnico incaricato: GIAN PAOLO MEOZZI

Pagina 8 di 14

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,00 x 700,00 = **30.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.100,00**



BENI IN FOIANO DELLA CHIANA VIA DUCA 45/C

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a FOIANO DELLA CHIANA Via Duca 45/C, della superficie commerciale di **86,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento facente parte di edificio in maggior consistenza costituito da più unità abitative e realizzato nell'anno 2010.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 967 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: Via Duca, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

livello di piano:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva si trovano nel Comune di Foiano della Chiana (AR), esattamente in Via Duca 45/C (in alcuni atti viene indicato l'indirizzo Via Del Duca), all'interno di complesso residenziale costituito da 7 unità abitative ed altrettanti garage, attualmente non costituito in Condominio.

L'intero complesso distribuito in tre livelli, è stato realizzato nell'anno 2010 mediante struttura intelaiata di cemento armato con tamponamenti perimetrali e coperture a doppie falde inclinate. Al piano seminterrato troviamo gli ingressi alle scale condominiali e le autorimesse degli appartamenti dislocati ai piani superiori.

Nel merito, oggetto della presente relazione, risulta un appartamento dei 7 presenti, in una posizione pressochè baricentrica rispetto all'intera costruzione, ed immediatamente sopra l'autorimessa, anch'essa oggetto della presente procedura.

Dopo aver percorso di fatto una sola una rampa sul vano scale a comune, si raggiunge il livello dell'appartamento che con una Superficie Lorda di circa 78 mq (oltre terrazzo e giardinetto sul retro) occupa un solo piano. Si compone di un primo ampio vano destinato a ingresso-soggiorno e pranzo-cucina; mediantre piccolo disimpegno di distribuzione viene servita la zona notte costituita da una camera doppia, una singola e l'unico bagno dell'abitazione. Collegati direttamente all'appartamento, il piccolo giardino di circa 35 mq sul retro e il terrazzo di circa 6 mq sul lato della zona giorno.

L'alloggio di medie dimensioni, si presenta in buone condizioni, completo di pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato, infissi in legno e vetro-camera, sanitari, cucina attrezzata.

Sono presenti gli impianti necessari per una civile abitazione (idro-termo-sanitario, elettrico, TV, ecc..), e ad una prima analisi gli stessi risultano in efficienza e buono stato anche se non si è potuto accertare l'effettiva rispondenza alla normativa vigente.

Risultano comunque anche accompagnati dai relativi Certificati di Conformità.

Gli immobili si presentano in buono stato manutentivo, anche se è naturale pensare ad un potenziale intervento di manutenzione generale.

Si è infatti rilevato in sede di primo sopralluogo del 3 Aprile scorso, una porzione della pavimentazione tra pranzo e cucina con alcune problematiche.

Sono presenti alcune fratture della stessa pavimentazione e movimenti che hanno portato anche ad una progressiva perdita della planarità della superficie.

Con probabilità la problematica evidenziata è legata alla realizzazione non a perfetta regola d'arte del massetto porta impianti di sottofondo. Potrà

naturalmente essere risolta mediante rifacimento parziale della pavimentazione interessata dalle fessurazioni.

Come già anticipato fa parte della proprietà anche l'autorimessa di circa 43 mq, che viene descritta nell'apposita sezione, oltre la quota parte dei beni comuni a tutto il fabbricato.

Non per ultimo, la presenza di servitù di passo pedonale e carraio per l'accesso al complesso condominiale dalla strada pubblica, il tutto come meglio descritto alle pagine 2 e 3 dell'atto di provenienza (Compravendita Notaio Bersotti del 21.12.2010 - Rep.58535).



CLASSE ENERGETICA:



[125,96 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 906195 registrata in data 13/06/2025

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
Appartamento	78,00	x	100 %	=	78,00
Terrazzo	6,00	x	30 %	=	1,80
Giardinetto	35,00	x	20 %	=	7,00
Totale:	119,00				86,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del "più probabile valore di mercato" degli immobili, il sottoscritto ha eseguito una stima sintetico-comparativa, adottando quale parametro tecnico di

riferimento, da una parte la superficie lorda sviluppata da ogni singola unità, o terreno, in base anche alle Istruzioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), dall'altra il valore unitario di mercato ricorrente nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili anche in considerazione della zona urbana o extraurbana, non senza aver consultato anche la banca dati (valori minimo e massimo) dell'Osservatorio citato relativamente al **2° Semestre 2024**.

Tutto quanto sopra esposto, si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato anche in considerazione di tutte le riflessioni fatte e delle problematiche esposte, risulta essere quanto di seguito riportato.

A tale valutazione si applica poi un abbattimento forfettario del **15 %** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,80	x	1.000,00	=	86.800,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 86.800,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 86.800,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del "più probabile valore di mercato" degli immobili, il sottoscritto ha eseguito una stima sintetico-comparativa, adottando quale parametro tecnico di riferimento, da una parte la superficie lorda sviluppata da ogni singola unità, o terreno, in base anche alle Istruzioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), dall'altra il valore unitario di mercato ricorrente nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili anche in considerazione della zona urbana o extraurbana, non senza aver consultato anche la banca dati (valori minimo e massimo) dell'Osservatorio citato relativamente al **2° Semestre 2024**.

Tutto quanto sopra esposto, si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato anche in considerazione di tutte le riflessioni fatte e delle problematiche esposte (comprese quelle legate ad una porzione della pavimentazione della zona giorno), risulta essere come nel seguito meglio specificato.



A tale valutazione si applica poi un abbattimento forfettario del **15 %** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Cortona, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Foiano della Chiana, agenzie: Foiano della Chiana e Cortona, osservatori del mercato immobiliare Banche Date dell' OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare

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	box singolo	43,00	0,00	30.100,00	30.100,00
B	appartamento	86,80	0,00	86.800,00	86.800,00
				116.900,00 €	116.900,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

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:

€. 116.900,00

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

€. 17.535,00



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 99.365,00

data 01/07/2025



il tecnico incaricato
GIAN PAOLO MEOZZI



tecnico incaricato: GIAN PAOLO MEOZZI

Pagina 14 di 14

