

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 191/2023

G.E. dr.ssa Rodino' Di Miglione Elisabetta

CUSTODE GIUDIZIARIO L.V.G.

ESPERTO geom. Alterini Cristian

debitore

- [REDACTED]

Procedura promossa da

- [REDACTED]

ALLEGATO "L"

-perizia in forma anonima.





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 191/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

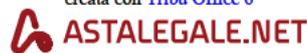
GIUDICE:
ELISABETTA RONDINO' DI MIGLIONE

CUSTODE:
ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
CRISTIAN ALTERINI GEOM.

CF:LTRCST74D18A851G
con studio in AREZZO (AR) via Marcantonio Cesti n 12
telefono: 3384709350
email: cristian.alterini@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 191/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AREZZO VIA MICHELANGELO DA CARAVAGGIO 8, della superficie commerciale di **68,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale composta da un appartamento e da una cantina esclusiva, facenti parte di un condominio residenziale/commerciale posto in angolo tra via Michelangelo da Caravaggio e viale Giotto nel comune di Arezzo.

L'appartamento è posto al piano secondo fuori terra e vi si accede tramite vano scala condominiale dotato di ascensore dal civico n.8 di via Michelangelo da Caravaggio, risulta composta da un ingresso, tre camere con relativo w.c. comunicante, oltre ad un balcone, confina con vano scala condominiale, altre unità immobiliari di proprietà diversa e con viale Giotto, in fase di sopralluogo l'unità si presenta come una struttura ricettiva che mette a disposizione stanze di un appartamento ammobiliato e servizi complementari.

La cantina esclusiva è posta al piano primo sottosuolo, risulta costituita da un unico locale e vi si accede attraverso spazi a comune collegati al medesimo vano scala condominiale dotato di ascensore, confina con spazi condominiali ed altre cantine di proprietà diversa.

Nel fabbricato sono presenti utilità a comune non pignorate poste a servizio dei beni pignorati, in particolare:

- vano scala condominiale e relativo ascensore (beni comuni non censibili privi di autonomo identificativo catastale ma che sono riportati nella planimetria catastale del bene pignorato);
- spazi ed accessori condominiali posti al primo piano sottosuolo (bene comune non censibile identificato catastalmente al C.F. comune di Arezzo, foglio 108/A, particella 1761, subalterno 70, VIA MICHELANGELO DA CARAVAGGIO n. 10 Piano S1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (unità imm. residenziale) e piano S1 (cantina), ha un'altezza interna di 3.00m/2.90m (appartamento) e 2.15m (cantina).Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 1761 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 816,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELANGELO DA CARAVAGGIO n. 8 , piano: Piano S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 21/01/1983 Pubblico ufficiale F.SORRENTINO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 124836 - UR Sede AREZZO (AR) Registrazione Volume 4 n. 341 registrato in data 27/01/1983 - PERMUTA Voltura n. 2598.1/1983 in atti dal 03/11/1999
Coerenze: Confina con vano scale condominiale, viale Giotto, altre u.i. poste allo stesso piano.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.154,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.850,00
Data della valutazione:	16/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

In sede di accesso all'immobile del 21/06/2024 la stanza centrale (identificata con il n.2 sulla porta) è stata trovata occupata dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , successivamente durante il l'accesso del 26/06/2024 la stanza sulla sinistra (identificata con il n.1 sulla porta) è stata trovata occupata dal sig. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , mentre la stanza di destra (identificata con il n.3 sulla porta) è stata trovata occupata dal sig. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** .

Gli occupanti non hanno fornito nessun titolo di affitto/locazione, si procede quindi a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo di locazione):

Secondo gli attuali importi medi di locazione per singole camere in affitto comprese le utenze, attribuiti prudenzialmente tenuto conto delle condizioni dei locali, si procede a calcolare un canone annuo congruo e la relativa indennità annua di occupazione come segue,

camera n.1:

giusto prezzo di locazione x 12 mesi = € 3.600,00

indennità annua in ragione della metà del giusto prezzo della locazione equivale a €3.600,00 / 2 = €1.800,00.

camera n.2:

giusto prezzo di locazione x 12 mesi = € 3.840,00

indennità annua in ragione della metà del giusto prezzo della locazione equivale a €3.840,00 / 2 = €1.920,00.

camera n.3:

giusto prezzo di locazione x 12 mesi = € 3.600,00

indennità annua in ragione della metà del giusto prezzo della locazione equivale a €3.600,00 / 2 = €1.800,00.

Infine è opportuno segnalare che a seguito di verifica eseguita in data 28/03/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo e successiva del 27/09/2024, effettuata utilizzando sia i dati catastali dell'immobile che i dati personali del proprietario, non sono emersi contratti di affitto o locazione, è invece emerso un contratto di comodato gratuito stipulato e registrato il 23/05/2019 dal dante causa *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** a favore della società *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** che sembrerebbe riferito all'unità immobiliare pignorata anche se i dati catastali indicati sono parzialmente omessi e incompleti, il contratto di comodato gratuito comunque per sua natura non risulta opponibile alla procedura, a conferma, da indagine presso l'amministratore di condominio *** DATO OSCURATO



*** risulta come inquilino.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto ha esaminato il fascicolo informatico dell'esecuzione in oggetto e verificato la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2° c.p.c..

A seguito dell'ispezione ipotecaria telematica del 21/03/2024 non risultano ulteriori formalità supplementari rispetto a quelle citate nella relazione notarile del fascicolo elettronico, con eccezione dell'iscrizione del *** DATO OSCURATO *** - r.p. n. *** DATO OSCURATO *** - r.g n. *** DATO OSCURATO *** per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo poi oggetto di cancellazione totale con annotazione n. *** DATO OSCURATO *** del *** DATO OSCURATO ***.

Il bene oggetto della espropriazione è correttamente individuato in relazione ai dati catastali e quelli emergenti nei registri immobiliari, inoltre esiste continuità delle trascrizioni per il 20ennio antecedente al pignoramento.

Di seguito siamo ad indicare i costi presunti per le cancellazioni dei gravami e formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile, a tal merito si precisa che l'imposta ipotecaria dovuta per le ipoteche giudiziali/legali è paria allo 0,50% del minor valore tra quello del bene trasferito e quello del credito detratto gli immobili eventualmente già liberati con un minimo di €200.00, pertanto solo al fine di fornire un'indicazione presunta dei costi si adotta come base imponibile il valore del lotto periziato pari a €82.850,00 quindi:

Costi presunti per la cancellazione per l'ipoteca giudiziale iscritta il 07/07/2011 a Arezzo ai nn. 11265/1832 derivante da decreto ingiuntivo a favore di *** DATO OSCURATO ***

- a. € 414,25 (82.850,00x0.005) per imposta ipotecaria;
- b. € 59,00 per imposta di bollo;
- c. € 35,00 per tassa ipotecaria.

Costi presunti per la cancellazione per l'ipoteca legale iscritta il 16/07/2019 a Arezzo ai nn. 10988/1545 conc.amministrativa/riscossione giudiziale a favore di *** DATO OSCURATO ***

- a. € 414,25 (82.850,00x0.005) per imposta ipotecaria;
- b. € 59,00 per imposta di bollo;
- c. € 35,00 per tassa ipotecaria.

Costi di cancellazione del pignoramento trascritto il 13/11/2023 ad Arezzo ai nn. 19388/14833 a favore di *** DATO OSCURATO ***

- a. € 200,00 per imposta ipotecaria;
- b. € 59,00 per imposta di bollo;
- c. € 35,00 per tassa ipotecaria.

Costi presunti professionali di presentazione

- a. € 400,00 spese professionali di presentazione.

TOTALE € 1710,50

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** annotata, stipulata il 05/07/2011 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 1208/2011 di repertorio, iscritta il 07/07/2011 a AREZZO ai nn. 11265/1832, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 1900000,00.

Importo capitale: 1549370,70.

Vedi allegata nota di trascrizione del 07/07/2011 - r.g. 11265 - r.p. 1832

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/07/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 1379/719 di repertorio, iscritta il 16/07/2019 a AREZZO ai nn. 10988/1545, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 113122,24.

Importo capitale: 56561,12.

TRATTASI DI IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE vedi allegata nota di trascrizione del 16/07/2019 - r.g. 10988 - r.p. 1545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/10/2023 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 2705 di repertorio, trascritta il 13/11/2023 a Arezzo ai nn. 19388/14833, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Vedi allegata nota di trascrizione del 13/11/2023 - r.g. 19388 - r.p. 14833

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:	€. 241,81
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.486,20
Millesimi condominiali:	15,5

Ulteriori avvertenze:

L'anno gestionale del condominio in corso va dal 01/07/2024 al 30/06/2025 per tale periodo la quota mensile a preventivo salvo conguaglio è di **€241,81** (*€14,63 di proprietà+€227,18 di inquilino*), pertanto le spese non pagate fino ad oggi (*primi quattro mesi dell'anno gestionale 2024/2025*) salvo conguaglio sono **€967,34**.

Le spese non pagate relative all'anno gestionale 2022/2023 sono **€2.742,21** e le spese non pagate relative all'anno gestionale 2023/2024 sono **€2.776,65**.

Tanto premesso, in risposta al quesito posto al sottoscritto CTU, le spese condominiali non pagate per l'anno gestionale in corso e per i due anni antecedenti ammontano a **€6.486,20**; per completezza di informazione si precisa che ad oggi il debito complessivo nei confronti del condominio ammonta ad €12.842,95.

Esiste un regolamento di condominio e le tabelle millesimali, l'esecutato con riferimento all'immobile pignorato possiede **15,500 millesimi di proprietà**.



Non ci sono spese straordinarie condominiali già deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da allegato certificato di residenza storico rilasciato il 21/03/2024 dall'ufficio anagrafe del comune di Loro Ciuffenna (Ar) risulta che dalla data del 17/03/2020 il sig. *** DATO OSCURATO *** è domiciliato nel comune di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** alla Via *** DATO OSCURATO ***.

Da allegato certificato di stato di famiglia storico rilasciato il 21/03/2024 dall'ufficio anagrafe del comune di Loro Ciuffenna (Ar) risulta che il sig. *** DATO OSCURATO *** e la sig.ra *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** sono iscritti al numero foglio famiglia *** DATO OSCURATO *** come nucleo familiare.

Da allegato estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato il 21/03/2024 dall'ufficio anagrafe del comune di Loro Ciuffenna (Ar) risulta che il sig. *** DATO OSCURATO *** e la sig.ra *** DATO OSCURATO *** si sono uniti in matrimonio il *** DATO OSCURATO *** nel comune di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***; nel certificato è presente inoltre un'annotazione del 02/01/1980, in particolare riporta che le convenzioni matrimoniali sono state modificate con atto in data 12/12/1979 a rogito del notaio *** DATO OSCURATO *** del distretto notarile di Arezzo ed è intervenuta sentenza di omologazione del tribunale di Arezzo in data *** DATO OSCURATO *** 05/11/1979 dell'atto pubblico di modifica delle convenzioni matrimoniali, nel dettaglio trattasi di convenzione per separazione dei beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - PERMUTA E RETTIFICA, con atto stipulato il 21/01/1983 a firma di NOTAIO FERDINANDO SORRENTINO ai nn. REP.124836 di repertorio, registrato il 27/01/1983 a AREZZO ai nn. N.341 - VOL.4 - MOD. I, trascritto il 08/02/1983 a AREZZO ai nn. R.G n.1528 - R.P.n.1312

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio cui è parte l'unità immobiliare pigorata è stato costruito con licenza edilizia n.538 del 5 luglio 1963 (pratica edilizia 2061/A) ed in data 29 aprile 1965 è stato dichiarato abitabile con autorizzazione n.5353/1965 - R.U. Reg.sp. n.8946. In sede di accesso presso l'archivio edilizia di Arezzo detta licenza edilizia n.538 del 5 luglio 1963 non è stata reperita come risulta anche da attestato di non reperibilità rilasciato dal direttore dell'ufficio edilizia di Arezzo.

Successivamente l'edificio nel suo insieme è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- pratica edilizia n.2925/1989 - concessione edilizia n.115 del 01/03/1990 per la realizzazione di una centrale termica a servizio dell'edificio;
- pratica edilizia n.1634/1990 - concessione edilizia n.419 del 25/07/1990 per variante alla concessione edilizia n.115/1990;
- pratica edilizia n.625/2008 - manutenzione straordinaria art. 135 c.2 b) LR 65/2014;
- pratica edilizia n.235/2013 - manutenzione straordinaria art. 136 c.2 a) LR 65/2014;
- pratica edilizia n.715/2015 - manutenzione ordinaria art. 136 c.1 LR 65/2014;



- pratica edilizia n.381/2016 - manutenzione ordinaria art. 136 c.1 LR 65/2014;
- pratica edilizia n.2689/2019 - manutenzione ordinaria art. 136 c.1 LR 65/2014.

L'unità immobiliare pignorata è stata invece interessata dalle seguenti pratiche:

- pratica edilizia n.C/1986/9440 - condono art.31 L.47/85 per mutamento di destinazione d'uso da appartamento ad ufficio;
- pratica edilizia n.1525/2003 - D.I.A. art.4 c.1 e) LR 52/1999 per mutamento di destinazione d'uso da ufficio ad appartamento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono art.31 L.47/85 per mutamento di destinazione d'uso da appartamento ad ufficio **N. pratica edilizia C/1986/9440**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 28/03/1986 con il n. GE/1986/17291 di protocollo.

Pratica per la quale ricorrono i requisiti per il silenzio assenso come da nota di istruttoria del 16/08/2005.

D.I.A. art.4 c.1 e) LR 52/1999 per mutamento di destinazione d'uso da ufficio ad appartamento **N. pratica edilizia 1525/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 18/04/2003 con il n. GE/2003/47816 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PO - piano operativo vigente, in forza di delibera DCC n.134 DEL 30/09/2021, l'immobile ricade in zona AMBITI A BASSA TRASFORMABILITA' DI RECENTE FORMAZIONE ESITO DI PROCESSI UNITARI A CARATTERE IDENTITARIO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.31 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo e dagli accertamenti presso L'agenzia delle Entrate sez. Territorio e la conservatoria dei RR.II. di Arezzo il sottoscritto dichiara la completezza della documentazione ex art. 567.

LIMITI E RISERVE. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sull'immobile pignorato, pur nella volontà del sottoscritto c.t.u. di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, il sottoscritto c.t.u. non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nella presente perizia è stato formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi economici, in via prudenziale, al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbero concretizzarsi possibili procedure di regolarizzazione come da giudizi di conformità sopra espressi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



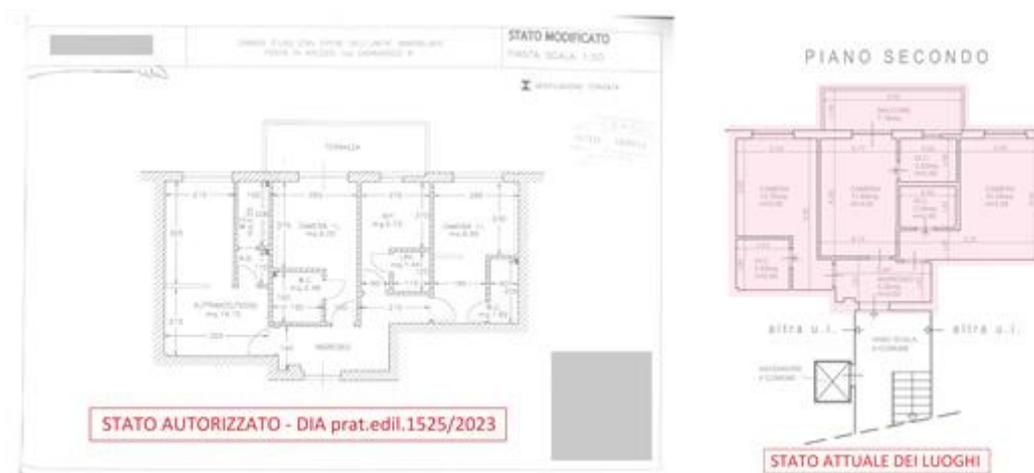
Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di cui alla pratica edilizia n.1525/2003 (D.I.A. per mutamento di destinazione d'uso da ufficio ad appartamento) è emersa una diversa distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in primo luogo ripristinando il locale soggiorno e l'angolo cottura in luogo dell'attuale camera di 15.30mq, incluso la trasformazione dell'attiguo w.c. in semplice ripostiglio e successivamente depositando C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art. 136 comma 6 L.R. 65/2014.

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino angolo cottura per forni ad induzione, tramite attacchi energia elettrica, acqua calda/fredda e scarichi, oltre trasformazione del w.c. in ripostiglio tramite rimozione completa di tutti i sanitari e opere murarie necessarie.: €4.500,00
- CILA tardiva ai sensi dell'art.136 comma 6 L.R.65/2014 e relativa sanzione.: €2.300,00



Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza dell'abitabilità a seguito del cambio d'uso da ufficio a residenziale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito attestazione di abitabilità ai sensi dell'art.149 della l.r. 65/2014.

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

Costi di regolarizzazione:

- : €700,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale identificazione catastale in atti corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento, va' però segnalato che con la pratica edilizia n.1525/2023 l'unità immobiliare è stata oggetto di cambio d'uso con opere da ufficio a residenziale e successivamente non è mai stato presentato l'aggiornamento catastale, pertanto ad oggi risulta ancora censita in categoria catastale A10 (ufficio privato).

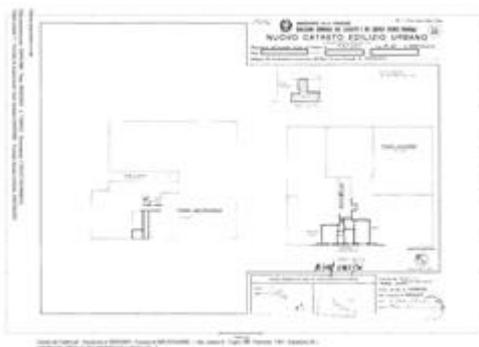
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale DOCFA per cambio di destinazione e diversa distribuzione interna

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

Costi di regolarizzazione:

- : €500,00





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il D.M. 37/08 prevede che per gli impianti realizzati prima del 27 Marzo 2008, ma comunque dopo il 13 Marzo 1990 (legge 46/902) per cui era necessaria la dichiarazione di conformità, di poter redigere una dichiarazione di rispondenza in ordine alle normative dell'epoca.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi presunti per eventuali adeguamenti impiantistici e rilascio della dichiarazione di rispondenza. : €.1.500,00

BENI IN AREZZO VIA MICHELANGELO DA CARAVAGGIO 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AREZZO VIA MICHELANGELO DA CARAVAGGIO 8, della superficie commerciale di **68,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale composta da un appartamento e da una cantina esclusiva, facenti parte di un condominio residenziale/commerciale posto in angolo tra via Michelangelo da Caravaggio e viale Giotto nel comune di Arezzo.

L'appartamento è posto al piano secondo fuori terra e vi si accede tramite vano scala condominiale dotato di ascensore dal civico n.8 di via Michelangelo da Caravaggio, risulta composta da un ingresso, tre camere con relativo w.c. comunicante, oltre ad un balcone, confina con vano scala condominiale, altre unità immobiliari di proprietà diversa e con viale Giotto, in fase di sopralluogo l'unità si presenta come una struttura ricettiva che mette a disposizione stanze di un appartamento ammobiliato e servizi complementari.

La cantina esclusiva è posta al piano primo sottosuolo, risulta costituita da un unico locale e vi si accede attraverso spazi a comune collegati al medesimo vano scala condominiale dotato di ascensore,



confina con spazi condominiali ed altre cantine di proprietà diversa.

Nel fabbricato sono presenti utilità a comune non pignorate poste a servizio dei beni pignorati, in particolare:

- vano scala condominiale e relativo ascensore (beni comuni non censibili privi di autonomo identificativo catastale ma che sono riportati nella planimetria catastale del bene pignorato);
- spazi ed accessori condominiali posti al primo piano sottosuolo (bene comune non censibile identificato catastalmente al C.F. comune di Arezzo, foglio 108/A, particella 1761, subalterno 70, VIA MICHELANGELO DA CARAVAGGIO n. 10 Piano S1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (unità imm. residenziale) e piano S1 (cantina), ha un'altezza interna di 3.00m/2.90m (appartamento) e 2.15m (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 1761 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 816,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELANGELO DA CARAVAGGIO n. 8 , piano: Piano S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 21/01/1983 Pubblico ufficiale F.SORRENTINO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 124836 - UR Sede AREZZO (AR) Registrazione Volume 4 n. 341 registrato in data 27/01/1983 - PERMUTA Voltura n. 2598.1/1983 in atti dal 03/11/1999
Coerenze: Confina con vano scale condominiale, viale Giotto, altre u.i. poste allo stesso piano.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



Estratto google maps



Estratto mappa catastale



Estratto piano operativo

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Parco Sandro Pertini). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
spazi verde	al di sopra della media	
verde attrezzato	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	
---------	-------------	--

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

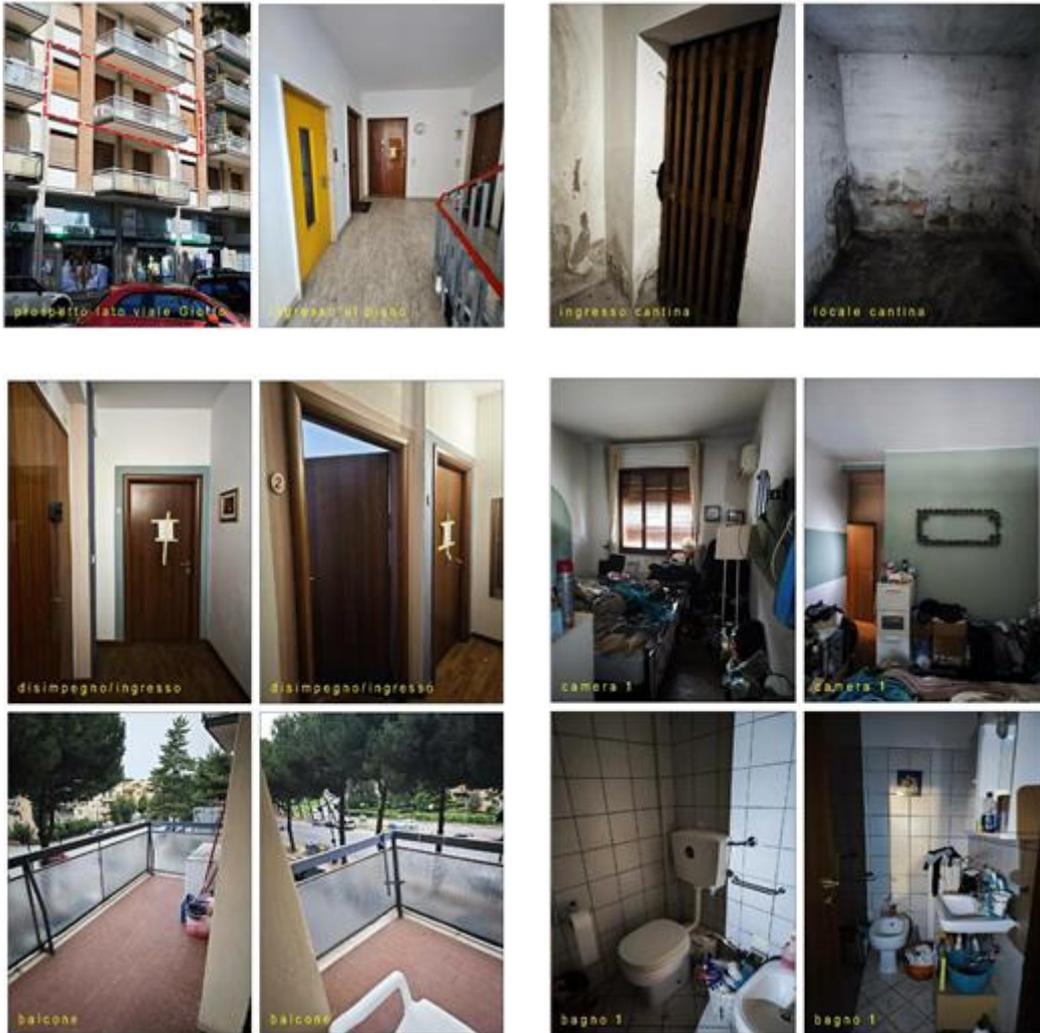
L'edificio in cui è situata l'unità immobiliare residenziale oggetto di stima è costituito da struttura in c.a., solai in latero cemento, murature di tamponamento in laterizio, parte intonacato e parte lasciato a vista, risulta inoltre dotato di impianto idrico fognante allacciato alla rete pubblica e di impianto elettrico con impianto videocitofonico. **Nel suo insieme si presenta in ordinario stato di conservazione.**

L'unità immobiliare residenziale in oggetto è costituita da un appartamento posto al piano secondo fuori terra e da una cantina esclusiva al piano primo sottosuolo:

- l'appartamento è composto da un ingresso, tre camere con relativo w.c. comunicante ed un balcone; vi si accede dal pianerottolo del vano scale condominiale dotato anche di impianto di ascensore; il portoncino di ingresso, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato, è del tipo anti intrusione e rivestito in legno impiallacciato, le porte interne sono in legno tamburato; l'altezza utile interna dell'ingresso e delle camere è di m.3,00 mentre i w.c. hanno altezza interna di m.2,90; gli infissi esterni, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, sono in legno tipo abete dotati di vetro singolo ed avvolgibile in doghe di legno; l'ingresso e le camere sono pavimentati in parquet, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; i w.c. sono pavimentati e rivestiti fino ad un'altezza di circa m.1,80 in ceramica/gres porcellanato, risultano tutti dotati doccia, lavabo, vaso igienico e bidet, due dei tre bagni sono dotati di sistema "sanitrit"; l'unità è dotata di impianto elettrico, telefonico, idrosanitario e di riscaldamento, quest'ultimo di tipo centralizzato con radiatori metallici e termostato ambiente, è presente inoltre anche un impianto di climatizzazione costituito da pompa di calore ubicata nel balcone e da split posti a parte in ogni camera. Confina con il vano scale condominiale, viale Giotto e altre u.i. poste allo stesso piano. **Nel suo insieme si presenta in ordinario stato di conservazione.**
- la cantina è composta da un unico locale posto al piano primo interrato; vi si accede



tramite vano scale condominiale e da un disimpegno comune a più cantine; la porta di ingresso è in legno, l'alteza utile interna è di m.2,15; la pavimentazione interna è costituita da semplice battuto di cemento, le pareti sono intonacate e presentano diffusi fenomeni di umidità. Confina con disimpegno a comune e altre cantine poste allo stesso piano. **Nel suo insieme si presenta in carente stato di conservazione.**





CLASSE ENERGETICA:



[76,88 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 798631 registrata in data 26/09/2024

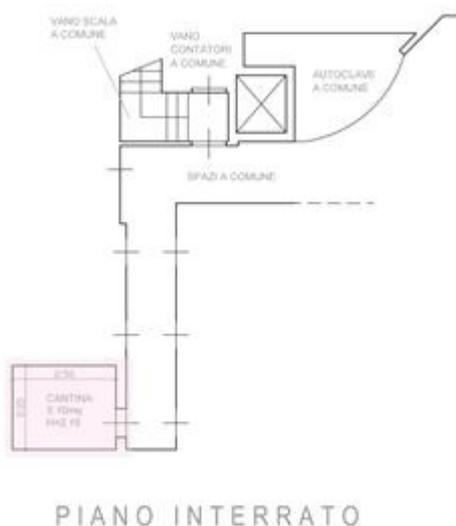
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (vani principali e accessori diretti - A1)	64,60	x	100 %	=	64,60
Balcone (D)	8,00	x	30 %	=	2,40
Cantina (vani accessori a indiretto servizio - C)	6,50	x	25 %	=	1,63
Totale:	79,10				68,63





piano interrato - cantina



piano secondo - appartamento

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: categoria A2 - rilevazione giugno 2023 - zona OMI C51

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 139.000,00 pari a 1.597,70 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: categoria A2 - rilevazione maggio 2023 - zona OMI C51

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 109.500,00 pari a 1.479,73 Euro/mq

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: categoria A2 - rilevazione aprile 2023 - zona OMI C51
Superfici principali e secondarie: 98
Superfici accessorie: 9
Prezzo: 170.000,00 pari a 1.588,79 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: categoria A2 - rilevazione marzo 2023 - zona OMI C51
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie: 8
Prezzo: 172.500,00 pari a 1.760,20 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: categoria A2 - rilevazione settembre 2022 - zona OMI C51
Superfici principali e secondarie: 81
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.481,48 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: categoria A2 - rilevazione marzo 2024 - zona OMI C51
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie: 5
Prezzo: 145.000,00 pari a 1.611,11 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: categoria A2 - rilevazione dicembre 2023 - zona OMI C51
Superfici principali e secondarie: 94
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.595,74 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: categoria A2 - rilevazione maggio 2022 - zona OMI C51



Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 143.000,00 pari a 1.881,58 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio (O.M.I.)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: tipologia: abitazioni civili in normale stato conservativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato svolto con il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato delle unità immobiliari ad uso "appartamento residenziale" in Arezzo (AR) nella zona nella quale ricade il cespite con le caratteristiche simili allo stesso. In primo luogo si è stimato il prezzo di mercato quale valore medio di una serie di valutazioni rinvenute dalle seguenti metodologie di ricerca:

- Consultazione dei valori immobiliari dichiarati (fonte Agenzia delle Entrate), servizio che consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso riguardanti immobili ad uso "appartamento residenziale" insistenti la zona C51 (la medesima del target).
- Quotazione dell'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. (fonte Agenzia delle Entrate). Il valore di riferimento al II semestre 2023 per immobili ad uso "appartamento residenziale" insistenti la zona C51 (la medesima del target) è un valore compreso tra €/mq 1400,00 e €/mq 1700,00.

Pertanto secondo le valutazioni esperite ed i prezzi di riferimento, in via cautelativa si può considerare congruo un valore di mercato pari a €/mq 1700,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,62 x 1.700,00 = **116.654,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 116.654,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 116.654,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Arezzo, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: archivio edilizia di: Arezzo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	68,62	0,00	116.654,00	116.654,00
				116.654,00 €	116.654,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.154,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 16.073,10**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.710,50**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 6.486,20**

Riduzione per arrotondamento: **€. 34,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.850,00**

data 16/10/2024

il tecnico incaricato
CRISTIAN ALTERINI GEOM.

