



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 172/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

CUSTODE:

I.V.G. (Istituto di Vendite Giudiziarie)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCA MESINA**

CF: MSNFNC66E 94G203G

con studio in MONTEVARCHI (AR) via IV novembre, 1

telefono: 055001841

email: francesca.mesina14@gmail.com

PEC: francesca.mesina@archivio.ddpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 172/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a CAVRIGLIA località Santa Lucia snc, della superficie commerciale di **100,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Unità abitativa ubicata al primo piano e piano sottotetto, nel fabbricato identificato con il n° 3, alloggio contraddistinto dal n° 13. L'accesso avviene da scala esterna esclusiva.

Murature esterne intonacate, copertura a falde inclinate con manto di tegole in laterizio del tipo portoghese. Infissi e persiane in legno verniciato, gronde in c.a a sbalzo

l'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cucina, camera matrimoniale e cameretta singola, un bagno dotato di finestra e un locale ripostiglio dove si trova la scala di accesso al piano sottotetto (scala in metallo e legno, del tipo autoportante) nel locale sottotetto è presente un bagno.

completano l'appartamento una terrazza sul fronte principale ed una piccola loggia sul retro, a cui si accede dalla camera singola.

Al piano interrato il garage pertinenziale, di superficie pari a circa 15 mq.

Sono comprese le quote proporzionali di proprietà dei beni comuni non censibili, rappresentati dalla rampa di accesso e da corsello di distribuzione ai garages.

Parti comuni: scenderia di accesso alle autorimesse e corsello di distribuzione ai garages

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

- foglio 48 particella 199 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: località Santa Lucia SNC CAVRIGLIA, piano: T-1-2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- foglio 48 particella 199 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 68,14 Euro, indirizzo catastale: località Santa Lucia SNC CAVRIGLIA, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- foglio 48 particella 1 sub. 48 e 49 (catasto fabbricati)  
beni comuni non censibili - rampa di accesso ai garages
- foglio 48 particella 199 sub. 5 e 14 (catasto fabbricati)  
bene comune non censibile - rampa e corsello di distribuzione ai garages

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piano, 2 + sottotetto piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**A.1** **box singolo**, composto da locale unico.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 199 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, piano: interrato, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,60 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,10 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.762,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.300,00
Data della valutazione:	17/02/2025

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

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

l'appartamento è occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* unitamente ai 4 figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 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 **volontaria**, stipulata il 22/05/2007 a firma di Notaio EBNER Massimiliano ai nn. 543/464 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: 2.600.000.

Importo capitale: 1.300.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

ANNOTAZIONE ad Iscrizione n° 8966/1343 del 26.05.2009 derivante da frazionamento in quota del 25.05.2009 Notaio EBNER Massimiliano Rep. n° 2083/1735 Sul Foglio 48 particella 199 subalterno 34 e subalterno 12 (Unità Negoziale n° 9) grava la quota di 150.700,00 €

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

pignoramento, stipulata il 29/09/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 2806 di repertorio, trascritta il 18/10/2023 a AREZZO ai nn. 17689/13560, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AREZZO

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2009), con atto stipulato il 30/12/2009 a firma di Notaio IDOLO EUGENIO ai nn. 32281/10766 di repertorio, registrato il 30/12/2009 a Montevarchi ai nn. 3397 Serie 1T, trascritto il 31/12/2009 a RR.II. di Arezzo ai nn. 23064/14983

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2009), con atto stipulato il 24/03/2010 a firma di notaio IDOLO EUGENIO ai nn. 32397/10846 di repertorio, registrato il 26/03/2010 a Montevarchi ai nn. 456 Serie 1T, trascritto il 29/03/2010 a RR.II. di Arezzo ai nn. 5853/5 reg. gen. e 3993/5 reg. part..

Ad integrazione dell'atto di compravendita del 30.12.2009, per conferma ed integrazione dati urbanistici (art. 3).

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/1974 fino al 10/05/2007), con atto stipulato il 06/07/1974 a firma di notaio NOTARO GIUSEPPE ai nn. 2898 di repertorio, registrato il 08/07/1974 a Montevarchi ai nn. Vol. 138 n° 1085. Acquistano da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2007 fino al 18/12/2009), con atto stipulato il 10/05/2007 a firma di notaio EBNER MASSIMILIANO ai nn. rep. 513/436 di repertorio, trascritto il 14/05/2007 a Arezzo ai nn. 10275/6522

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2009 fino al 30/12/2009), con atto stipulato il 18/12/2009 a firma di notaio IDOLO EUGENIO ai nn. 32253/10742 di repertorio, registrato il 18/12/2009 a Montevarchi ai nn. 3190 serie 1T, trascritto il 21/12/2009 a Arezzo ai nn. 22123/14418.

[REDACTED] compra unità immobiliari da ultimare (tra cui foglio 48 p.lla 199 sub 34 e sub 12) da [REDACTED].

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 116 (**Pratica edilizia n° 2455/2006**) e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di urbanizzazione e costruzione di 4 fabbricati, in attuazione del Piano attuativo sottozona DRA4, presentata il 08/08/2006 con il n. protocollo n° 10423 di protocollo, rilasciata il 19/03/2007 con il n. 116/2007 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La successiva variante in corso d'opera, richiesta in data 07.11.2008, protocollo n° 16466, verrà poi sospesa.

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 230 (**Pratica Edilizia n° 2579/2009**), intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria opere realizzate in difformità rispetto Permesso di Costruire n° 116/2007, presentata il 19/09/2009 con il n. Protocollo n° 14155 di protocollo, rilasciata il 30/12/2009 con il n. 230/2009 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n° 9 del 03.04.2014, l'immobile ricade in zona sottozona B2, di espansione novecentesca

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel piano sottotetto è stato realizzato un bagno in difformità (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio Vigente, art. 60 comma 2)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di accertamento di conformità : €2.000,00
- Sanzione amministrativa: €1.000,00
- Diritti segreteria: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un bagno nel piano sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: difformità regolarizzabile mediante presentazione nuova planimetria catastale del Foglio 48 particella 199 sub 34

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCEFA e nuova planimetria catastale: €1.000,00
- diritti segreteria presentazione nuova planimetria catastale: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CAVRIGLIA LOCALITÀ SANTA LUCIA SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAVRIGLIA località Santa Lucia snc, della superficie commerciale di **100,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Unità abitativa ubicata al primo piano e piano sottotetto, nel fabbricato identificato con il n° 3, alloggio contraddistinto dal n° 13. L'accesso avviene da scala esterna esclusiva.

Murature esterne intonacate, copertura a falde inclinate con manto di tegole in laterizio del tipo portoghese. Infissi e persiane in legno verniciato, gronde in c.a a sbalzo

l'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cucina, camera matrimoniale e cameretta singola, un bagno dotato di finestra e un locale ripostiglio dove si trova la scala di accesso al piano sottotetto (scala in metallo e legno, del tipo autoportante) nel locale sottotetto è presente un bagno.

completano l'appartamento una terrazza sul fronte principale ed una piccola loggia sul retro, a cui si accede dalla camera singola.

Al piano interrato il garage pertinenziale, di superficie pari a circa 15 mq.

Sono comprese le quote proporzionali di proprietà dei beni comuni non censibili, rappresentati dalla rampa di accesso e da corsello di distribuzione ai garages.

Parti comuni: scenderia di accesso alle autorimesse e corsello di distribuzione ai garages

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

- foglio 48 particella 199 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: località Santa Lucia SNC CAVRIGLIA, piano: T-1-2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- foglio 48 particella 199 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 68,14 Euro, indirizzo catastale: località Santa Lucia SNC CAVRIGLIA, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- foglio 48 particella 1 sub. 48 e 49 (catasto fabbricati)  
beni comuni non censibili - rampa di accesso ai garages
- foglio 48 particella 199 sub. 5 e 14 (catasto fabbricati)  
bene comune non censibile - rampa e corsello di distribuzione ai garages

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piano, 2 + sottotetto piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



vista frontale, fabbricato 3



vista laterale



vista del retro

DESCRIZIONE DELLAZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[320,42 kWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 0000852839 registrata in data 06/02/2025

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 al primo piano	70,00	x	100 %	=	70,00

sottotetto - pertinenza accessoria diretta	36,00	x	50 %	=	18,00
terrazza e loggia	12,00	x	30 %	=	3,60
<b>Totale:</b>	<b>127,00</b>				<b>100,60</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da locale unico.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 199 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage pertinenza esclusiva	16,38	x	25 %	=	4,10
<b>Totale:</b>	<b>16,38</b>				<b>4,10</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: 15/12/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 69/2018

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su Appartamento di civile abitazione posto al piano terra di villetta plurifamiliare composto da loggia di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, spogliatoio, bagno, terrazza, oltre a cantina con disimpegno, ripostiglio e w.c. doccia, a piano interrato e da due resedi esclusivi, dei quali uno frontale e l'altro tergo aventi superficie complessiva inferiore a 5.000 mq., garage, a piano interrato, al quale si accede sia dalla cantina sopra descritta che dalla rampa condominiale di accesso., 1

Indirizzo: Via Carlo Alberto Dalla Chiesa , 1 Cavriglia, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 155.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 155.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 480.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 35/2018

Descrizione: Piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso residenziale corredato di garage. L'unità immobiliare è composta da: ingresso indipendente, pranzo-soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due bagni, una camera, uno studio, un ripostiglio e un balcone. L'immobile dotato di resede ad uso esclusivo, posto nel fronte del fabbricato, dal quale si accede alla unità immobiliare mentre una scala di proprietà, anch'essa ad uso esclusivo, conduce ad un locale sottostante dal quale si entra nella cantina. L'alloggio è dotato di garage, con altezza interna pari a ml. 2,40, ubicato al piano interrato del fabbricato. L'autorimessa è collegata alla cantina mediante una porta interna., 1

Indirizzo: Viale Principe di Piemonte, 34 Cavriglia, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 567.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/03/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 250/2019

Descrizione: Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo. All'abitazione si accede direttamente dalla viabilità pubblica, tramite resede condominiale e scala esterna in proprietà esclusiva ed è composta da ingresso, cucina, due camere, soggiorno, bagno e terrazzo frontale, su cui è stato costruito abusivamente un ripostiglio, chiuso con alluminio anodizzato e vetro, oltre ad un locale adibito e ripostiglio al piano terreno, posto fuori dalla sagoma del fabbricato., 1

Indirizzo: Cavriglia (AR) VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ' N. 6 - Toscana Cavriglia, Arezzo

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 58.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 58.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 726.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento posto al piano primo, trilocale, due camere e due bagni più terrazza. Compresa cantina di 15 mq

Indirizzo: Cavriglia centro

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 05/02/2025  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: quadrilocale al piano terra, due camere e un bagno con finestra  
 Indirizzo: via del Molino, 14 Cavriglia  
 Superfici principali e secondarie: 85  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 92.000,00 pari a 1.082,35 Euro/mq

## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 05/02/2025  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: appartamento in palazzina, infissi in pvc con taglio termico, internamente composta da ampio ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere matrimoniali ripostiglio/pluriuso finestrato, bagno e 2 terrazze, completa la proprietà un garage,  
 Indirizzo: via Pietro Gori, Cavriglia  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: appartamento di 90 mq composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno con terrazza, 2 camere bagno e garage  
 Indirizzo: Castenuovo dei Sabbioni - Cavriglia  
 Superfici principali e secondarie: 90  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 90.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca Dati delle quotazioni Immobiliari (primo semestre 2024) (30/06/2024)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Valore di Mercato delle abitazioni di tipo economico, stato di conservazione NORMALE, zona centrale/abitato di CAVRIGLIA, codice di zona B2

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	98.000,00	92.000,00	85.000,00	90.000,00
Consistenza	104,70	70,00	85,00	100,00	90,00
Data [mesi]	0	1,00	0,00	0,00	0,00

Prezzo unitario	-	1.400,00	1.082,35	850,00	1.000,00
-----------------	---	----------	----------	--------	----------

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	850,00	850,00	850,00	850,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		98.000,00	92.000,00	85.000,00	90.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		29.495,00	16.745,00	3.995,00	12.495,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>127.495,00</b>	<b>108.745,00</b>	<b>88.995,00</b>	<b>102.495,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **106.932,50**

Divergenza: 30,20% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,60 x 1.021,32 = **102.744,79**  
 Valore superficie accessori: 4,10 x 1.021,32 = **4.187,41**  
**106.932,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 106.932,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 106.932,20**

## 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 Cavriglia, agenzie: Valdarno, 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	100,60	4,10	106.932,20	106.932,20
				<b>106.932,20 €</b>	<b>106.932,20 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.170,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.762,20**

#### **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: **€. 15.414,33**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 47,87**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.300,00**

data 17/02/2025

il tecnico incaricato  
FRANCESCA MESINA

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva immobiliare**

**n° 172/2023 R.G.Es.imm.**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

**dott. Andrea Tuturro**

\* \* \* \* \*

TECNICO INCARICATO:

**arch. 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](mailto:francesca.mesina@archiworldpec.it)*

In riferimento alle note integrative richieste dal Giudice, nell'udienza del 13.05.2025, la sottoscritta architetto Francesca Mesina, in qualità di esperto stimatore dichiara quanto segue:

### **Nota n° 1**

- Si segnala che nell'elaborato planimetrico relativo al Foglio 48 particella 199, per un evidente errore grafico, i subalterni dei garages al piano interrato identificati dal sub 9 al sub 13 sono erroneamente riportati tutti con il numero 11, e dunque anche il garage compreso nel pignoramento (sub 12) è indicato come sub 11. L'elenco dei subalterni risulta invece corretto.

Si suggerisce, per quanto non sia obbligatorio, la presentazione di un nuovo elaborato planimetrico corretto.

### **Nota n° 2**

- Successivamente al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n° 230/2009 del 30.12.2009, non è stata asseverata la Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità che avrebbe dovuto concludere l'iter amministrativo.

La residenza viene comunque rilasciata dal comune di Cavriglia, con registrazione anagrafica, pur in assenza di attestazione di agibilità, con applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria, per la violazione edilizia.

### Nota n° 3

- Relativamente all'indirizzo dell'unità immobiliare si specifica che nelle visure catastali è riportato "Località Santa Lucia, snc" , ma che in seguito ad aggiornamento dello stradario e della numerazione civica comunale, è stato attribuito il seguente indirizzo: Località Santa Lucia, via del Giunco n° 37, che può essere assunto come indirizzo corretto

Il CTU ritenendo di avere compiutamente assolto l'incarico conferitogli, rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti ed integrazioni

Montevarchi, 04.07.2025

In fede

Architetto FRANCESCA MESINA



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Francesca Mesina". The signature is written over a red circular professional stamp. The stamp contains the following text: "ARCHITETTI - PIANIFICATORI - PAESAGGISTI" at the top, "CONSEGLIO REGIONALE DELL'ARCHELLO" at the bottom, and "437" in the center. In the middle of the stamp, there is a small logo of a building and the text "Francesca Mesina Architetto".