



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO S.C.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Rodinò Di Migliore Elisabetta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mario Cavini

CF: CVNMRA60B16D612R
con studio in AREZZO (AR) Via Fiorentina 183/A
telefono: 057910855
email: mario.cavini@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 appartamento a TERRANUOVA BRACCIOLINI Loc. Persignano 7, frazione Persignano, della superficie commerciale di **183,21** mq per la quota di:

- 100/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 20/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Porzione terratetto posta in sinistra (per chi osserva dalla via comunale) di edificio bifamiliare. Unità disposta su 2 livelli fuori terra (P.T e P. 1) oltre ad un piano interrato e piccolo resede esclusivo unito al corpo principale ma ad esso non collegato funzionalmente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di al P.T da 2,70 a 2,50 al P. 1 min. 292 e max. 4,36. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 109 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 627,50 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PERSIGNANO n. 54 TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: S1-T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,21 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.786,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.786,62
Data della valutazione:	26/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La porzione distinta dal Sub. 1, risulta essere ultimata ed è occupata da entrambi gli esecutati

La porzione distinta dal Sub. 2, risulta essere allo stato di rustico da completare per il P. 2, mentre il P.T seppur non ultimato è utilizzato quale magazzino ed è utilizzato dal Sig. Barone

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** attiva, stipulata il 20/03/2013 a firma di D.ssa Moccia Pia ai nn. 3449/2504 di repertorio, registrata il 21/03/2013 a Arezzo ai nn. 457 partic., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da finanziamento.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita solamente a Ai beni cui ai sub. 1 e 2 della P.IIa 109.

La esecutata Bicchielli Maria è deceduta in data 02/11/2022

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/06/2023 a Arezzo ai nn. 9881 G 7623 P, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a Ai sub. 1 e 2 della P.IIa 109

pignoramento, registrata il 16/03/2022 a Arezzo ai nn. 4300 G e 3193 P, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a Sub. 1 e 2 della P.IIa 109

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 denuncia di successione (dal 02/11/2022), registrato il 04/07/2023 a Firenze ai nn. 88888 - 307778, trascritto il 17/07/2023 a Arezzo ai nn. 9658.

Per atto ai rogiti Dr. Basile De Micheli Giovanna di Firenze rep. 29454/16141 vi è stata la accettazione espressa della eredità; trascritta in Arezzo il 24.11.2022 al nr. 20665 Gen e nr. 15407 Part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/6, in forza di denuncia di successione (fino al 12/11/1999).

Il titolo è riferito solamente a Immobile insistente sulla P.Illa 109.

Proprietà derivante dalle successioni di : Vannini Mario apertasi in data 18/11/1991 e di Vannini Vasco apertasi in data 12/08/1994

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/1999 fino al 02/12/2022), con atto stipulato il 23/02/2024 a firma di Dr. Pisapia Roberto ai nn. 27045 - 10132 di repertorio, registrato il 26/11/1999 a Montevarchi ai nn. 1406 - 30, trascritto il 16/11/1999 a Arezzo ai nn. 11861 Part.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio sulla particella 109

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia **N. 86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento intonaci e tinteggiatura facciata, presentata il 18/04/1990

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 253**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del fabbricato con regolarizzazione dei locali al P. 1S, rilasciata il 24/01/1994 con il n. 253 di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. 186**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro di edificio di civile abitazione e realizzazione del muro di sostegno del piazzale di pertinenza, rilasciata il 08/07/1994

Concessione Edilizia **N. 18**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di edificio con frazionamento in 2 unità, rilasciata il 24/05/2000

Dichiarazione Inizio Attività **N. 8**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne ed esterne; oltre ad installazione di impianti termici, presentata il 19/01/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **conforme**.

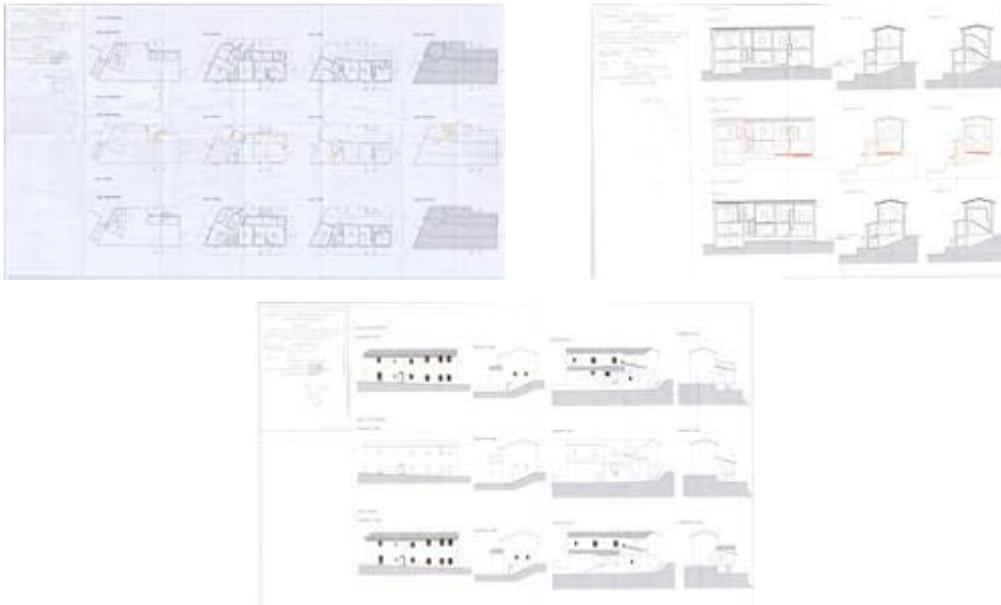
Questa situazione è riferita solamente a Il Sub. 1 è completato, per il sub. 2 nella planimetria catastale è rappresentata una scala di collegamento fra il P. T ed il P. 1 di fatto non ancora realizzata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Il sub. 1 è ultimato; il Sub. 2 è al rustico.
Per il sub. 1 non risulta essere stata depositata la abitabilità



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

BENI IN TERRANUOVA BRACCIOLINI LOC. PERSIGNANO 7, FRAZIONE
PERSIGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

appartamento a TERRANUOVA BRACCIOLINI Loc. Persignano 7, frazione Persignano, della superficie commerciale di **183,21** mq per la quota di:

- 100/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 20/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Porzione terratetto posta in sinistra (per chi osserva dalla via comunale) di edificio bifamiliare. Unità disposta su 2 livelli fuori terra (P.T e P. 1) oltre ad un piano interrato e piccolo resede esclusivo unito al corpo principale ma ad esso non collegato funzionalmente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di al P.T da 2,70 a 2,50 al P. 1 min. 292 e max. 4,36. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 109 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 627,50 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PERSIGNANO n. 54 TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: S1-T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Terranuova Bracciolini (9 Km); Loro Ciuffenna (/,5 Km); San Giovanni Valdarno (8 Km); casello Autostradale (!0 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: ---, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: -----.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione ha accesso diretto dalla via pubblica, ed ha accesso dal civico 7 della Frazione di Perdignano. L'unità di abitazione, disposta su 2 livelli collegati da scala interna, risulta così composta:

P. T. - ingresso avente funzioni di disimpegno, sala/soggiorno, cucina, disimpegno, studio, bagno, lavanderia e loggia

P. 1 - disimpegno, 2 camere e bagno

Il tutto è corredato da 2 cantine poste al piano seminterrato



CLASSE ENERGETICA:



[243,96 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000689947 registrata in data 12/02/2024

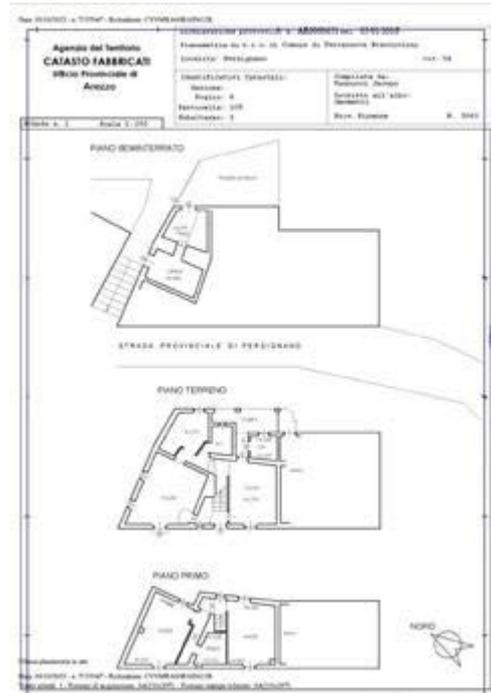
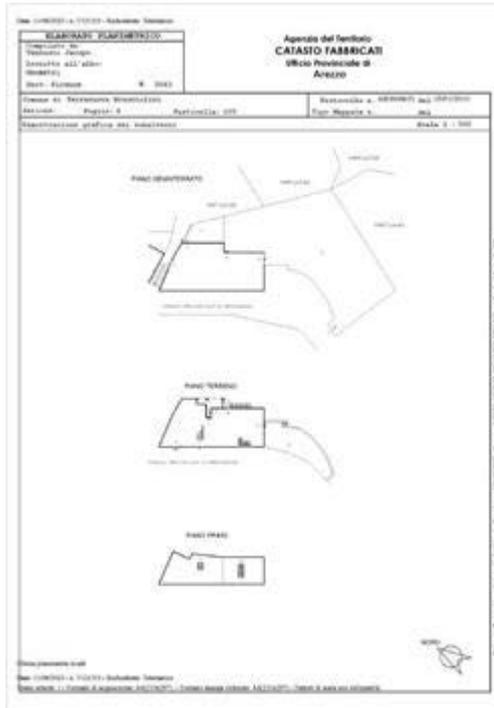
CONSISTENZA:

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
Abitazione zona giorno - P.T	95,03	x	100 %	=	95,03
Loggiato - P. T	11,40	x	30 %	=	3,42

Abitazione zona notte - P. 1	72,57	x	100 %	=	72,57
Cantina P. 1S	21,74	x	40 %	=	8,70
Resede esclusivo	34,90	x	10 %	=	3,49
Totale:	235,64				183,21



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108501361/>

Descrizione: Porzione terratetto di villino bifamiliare

Indirizzo: Fraz. malza

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie: 20

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 657,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 106.250,00 pari a 559,21 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2023

Fonte di informazione: Rogito notarile

Descrizione: Unità abitativa con ingresso indipendente, di vani 5 accessori e resede

Indirizzo: Fraz. Piantravigne 10

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie: 15

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 726,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 85.000,00 pari a 726,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/11/2022

Fonte di informazione: Rogito notarile Dr. Cappelletti Rep. 1464

Descrizione: Unità di Abitazione al P. 1 di vani catastali 7 oltre ad autorimessa e accessori

Indirizzo: Fraz. Ville 42/B

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 697,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 120.000,00 pari a 697,67 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	85.000,00	120.000,00
Consistenza	183,21	117,00	172,00
Data [mesi]	0	11,00	15,00
Prezzo unitario	-	726,50	697,67
Livello piano	0,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	141,67	200,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	697,67	697,67
Livello piano	3 %	2.550,00	3.600,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
------------------	--	---------------	---------------

Prezzo	85.000,00	120.000,00
Data [mesi]	1.558,33	3.000,00
Prezzo unitario	46.193,02	7.820,93
Livello piano	0,00	0,00
Prezzo corretto	132.751,36	130.820,93

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **131.786,14**
 Divergenza: 1,45% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 183,21 x 719,32 = **131.786,62**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 131.786,62**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 131.786,62**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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
1	appartamento	183,21	0,00	131.786,62	131.786,62
				131.786,62 €	131.786,62 €

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: **€. 131.786,62**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.786,62

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

2 appartamento a TERRANUOVA BRACCIOLINI Loc. Persignano 7, frazione Persignano, della superficie commerciale di **133,35** mq per la quota di:

- 100/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 20/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Porzione terratetto posta in sinistra (per chi osserva dalla via comunale) di edificio bifamiliare. Unità disposta su 2 livelli fuori terra (P.T e P. 1) oltre ad un piano interrato ed un resede esclusivo unito al corpo principale. La struttura, seppur censita al C.F. è struttura allo stato di rustico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di al P.T da 2,75 al P. 1 min. 3,72 e max. 4,36. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 109 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PERSIGNANO n. 54 TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: S1-T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.721,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.721,42
Data della valutazione:	26/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La porzione distinta dal Sub. 1, risulta essere ultimata ed è occupata da entrambi gli esecutati

La porzione distinta dal Sub. 2, risulta essere allo stato di rustico da completare per il P. 2, mentre il P.T seppur non ultimato è utilizzato quale magazzino ed è utilizzato dal Sig. Barone

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

A

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento intonaci e tinteggiatura facciata, presentata il 18/04/1990

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **253**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del fabbricato con regolarizzazione dei locali al P. 1S, rilasciata il 24/01/1994 con il n. 253 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERRANUOVA BRACCIOLINI LOC. PERSIGNANO 7, FRAZIONE
PERSIGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 2

appartamento a TERRANUOVA BRACCIOLINI Loc. Persignano 7, frazione Persignano, della superficie commerciale di **133,35** mq per la quota di:

- 100/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 20/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Porzione terratetto posta in sinistra (per chi osserva dalla via comunale) di edificio bifamiliare. Unità disposta su 2 livelli fuori terra (P.T e P. 1) oltre ad un piano interrato ed un resede esclusivo unito al corpo principale. La struttura, seppur censita al C.F. è struttura allo stato di rustico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di al P.T da 2,75 al P. 1 min. 3,72 e max. 4,36. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 109 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PERSIGNANO n. 54 TERRANUOVA BRACCIOLINI, piano: S1-T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Terranuova Bracciolini (9 Km); Loro Ciuffenna (1,5 Km); San Giovanni Valdarno (8 Km); casello Autostradale (10 Km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione ha accesso tramite il resede confinante con la Strada Provinciale di Persignano. L'unità di abitazione, allo stato rustico, priva di infissi, ed impianti, risulta disposta su 2 livelli che verranno ad essere collegati da scala interna (ad oggi da realizzare), risulta così composta:

P. T. - ingresso tramite la sala/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia e loggia da cui tramite scala si accede al resede

P. 1 - disimpegno, 2 camere e bagno

Il tutto è corredato da cantina posta al piano seminterrato

Si precisa come la porzione al P.T. sia parzialmente utilizzabile e viene allo stato utilizzata quale magazzino/deposito; inoltre avendo il resede accesso carraio dalla via provinciale, nello stesso è possibile il parcheggio di automezzi

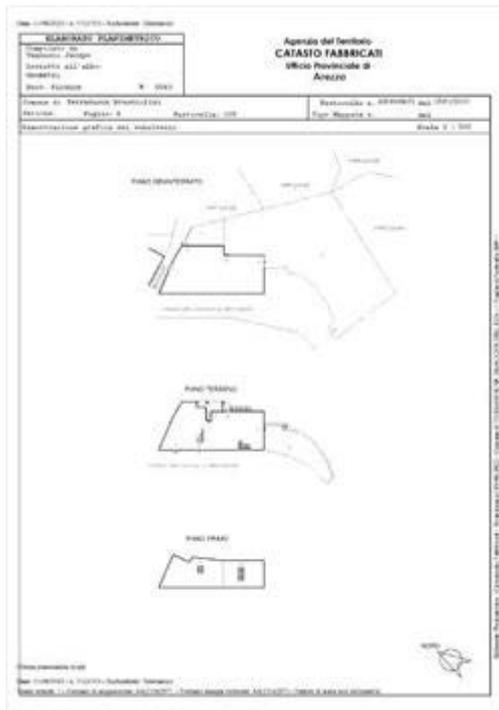


CONSISTENZA:

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
Abitazione zona giorno - P.T	66,40	x	100 %	=	66,40
Loggiato - P. T	2,25	x	30 %	=	0,68
Abitazione zona notte - P. 1	47,31	x	100 %	=	47,31
Cantina P. 1S	16,80	x	40 %	=	6,72
Resede esclusivo	612,13	x	2 %	=	12,24
Totale:	744,89				133,35



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Data contratto/rilevazione: *14/02/2024*

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108501361/>

Descrizione: *Porzione terratetto di villino bifamiliare*

Indirizzo: *Fraz. malza*

Superfici principali e secondarie: 170
 Superfici accessorie: 20
 Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 657,89 Euro/mq
 Sconto trattativa: 15 %
 Prezzo: 106.250,00 pari a 559,21 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Fonte di informazione: Rogito notarile
 Descrizione: Unità abitativa con ingresso indipendente, di vani 5 accessori e resede
 Indirizzo: Fraz. Piantravigne 10
 Superfici principali e secondarie: 102
 Superfici accessorie: 15
 Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 726,50 Euro/mq
 Sconto trattativa: 0 %
 Prezzo: 85.000,00 pari a 726,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 30/11/2022
 Fonte di informazione: Rogito notarile Dr. Cappelletti Rep. 1464
 Descrizione: Unità di Abitazione al P. 1 di vani catastali 7 oltre ad autorimessa e accessori
 Indirizzo: Fraz. Ville 42/B
 Superfici principali e secondarie: 162
 Superfici accessorie: 10
 Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 697,67 Euro/mq
 Sconto trattativa: 0 %
 Prezzo: 120.000,00 pari a 697,67 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	85.000,00	120.000,00
Consistenza	133,35	117,00	172,00
Data [mesi]	0	0,00	15,00
Prezzo unitario	-	726,50	697,67
Livello Piano	0,00	0,00	0,00
Stato manutenzione	2,00	5,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00

Prezzo unitario	prezzo medio minimo	697,67	697,67
Livello Piano	3 %	2.550,00	3.600,00
Stato manutenzione		10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	85.000,00	120.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	11.406,98	-26.965,12
Livello Piano	0,00	0,00
Stato manutenzione	-30.000,00	-30.000,00
Prezzo corretto	66.406,98	63.034,88

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **64.720,93**

Divergenza: 5,08% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,35 x 485,35 = **64.721,42**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.721,42**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.721,42**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
2	appartamento	133,35	0,00	64.721,42	64.721,42
				64.721,42 €	64.721,42 €

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: **€. 64.721,42**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 0,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.721,42**

data 26/02/2024

il tecnico incaricato
Mario Cavini