



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. TURTURRO Andrea

CUSTODE:

ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE I.V.G. (in persona del direttore generale)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ELENA GALLAI

CF:GLLLNE74C65A851E

con studio in POPPI (AR) Via Cappuccini n.40

telefono: 3471530834

email: studio.elenagallai@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEVARCHI Via Ammiraglio Burzagli 35, della superficie commerciale di 71,09 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione di tipo civile, int. 5, posto a piano primo e corredato da locale cantina a piano seminterrato, il tutto facente parte di fabbricato condominiale ubicato in quartiere adiacente al centro storico di Montevarchi (AR), in via Ammiraglio Burzagli n.35, in posizione molto comoda e dotata dei principali servizi..

Tale edificio, edificato alla fine dell'800, risulta essere stato completamente restaurato tra il 2005 ed il 2007 quale Lotto "C", facente parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Il fabbricato, avente accesso diretto da via Ammiraglio Burzagli attraverso i quattro accessi posti sul resede frontale condominiale, risulta avere una conformazione planimetrica a "C" comprendente:

- un corpo centrale articolato su tre piani fuori terra, oltre che su un piano seminterrato, collegati tra loro attraverso un vano scala centrale dotato di ascensore
- due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra, collegati tra loro attraverso un vano scala per ogni padiglione, oltre che su un piano seminterrato con accesso diretto dall'esterno.

L'appartamento, composto da un locale cantina al piano seminterrato e da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere e un bagno al piano primo, è provvisto di impianti ordinari e si presenta in discrete condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, interno 5, scala centrale, ha un'altezza interna di m. 2,80/3,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 596 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiraglio Burzagli n.35, piano: s1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'unità immobiliare identificata al NCEU di Montevarchi (AR), foglio n.10, particella n.596 sub.13 è stata costituita dalla soppressione della particella n.596 con denuncia di variazione prot. n.AR0091637 del 10/04/2007 per divisione/ristrutturazione. La particella 596 del foglio n.10 è stata, a sua volta, costituita dalla soppressione della particella n.118 sub.3 del foglio n.10 con denuncia di variazione prot. n.AR0037956 del 04/04/2006 in seguito a tipo mappale prot .n.AR0034954 in atti dal 28/03/2006. La particella 118 sub.3 del foglio 10 è, a sua volta, stata costituita dalla soppressione della particella n.118 sub.1 attraverso la denuncia di variazione per divisione prot. n.AR0093162 del 09/09/2005. Confinante con parti condominiali, proprietà. ***DATO OSCURATO*** , salvo altri

All'appartamento oggetto di valutazione spetta la condominialità pro quota sui seguenti beni comuni non censibili: - Particella n.596 sub.24 (corridoio, rampa, vani contatore, sottoscala, androne d'ingresso e scala) quale BCNC ai sub. da 1 a 23 - Particella n.596 sub.25 (resede frontale, tergaie e camminamento laterale) quale BCNC ai sub. da 1 a 23 - Particella n.596 sub.26 (ascensore, vano tecnico ascensore, extracorsa ascensore, vano scala e scala) quale BCNC ai sub. 13, 14, 15 e 19, 20, 21 e 22



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,09 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.557,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.200,00
Data di conclusione della relazione:	16/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 14/02/2023, con scadenza il 14/02/2027, registrato il 02/03/2023 a Arezzo ai nn. 1363 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.960,00 €/anno.

Considerando che il contratto di affitto riguarda sia l'appartamento, oggetto di valutazione, che un posto auto, si può determinare, ripartendo il canone in misura proporzionale alla rendita catastale, che il **canone annuo del solo appartamento sia pari a Euro 6.472,58** (seimilaquattrocentosettantadue/58).

Tale canone, secondo il contratto di affitto, è da pagarsi in ratei mensili anticipati con scadenza il giorno 15 (quindici) di ogni mese.

Il contratto di affitto, attualmente vigente, potrebbe avere una **scadenza fino alla data del 14/02/2031**, fatta salva la disdetta da una delle parti da comunicarsi sei mesi prima della scadenza.

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:

Costituzione di fondo patrimoniale, stipulata il 23/09/2019 a firma di Notaio ***** nn. 67393/35173 di repertorio, trascritta il 25/09/2019 a Arezzo ai nn. 14483/10402, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di costituzione di



fondo patrimoniale.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Montevarchi foglio n.10, particella n.595 sub.13 e particella n.596 sub.13.

Tale formalità risulta inefficace e inopponibile in quanto successiva all'atto di acquisto e, quindi, di accollo della quota n.3 dell'originario mutuo stipulato con la Banca Intesa SPA con atto ai rogiti notaio ***** data 1 dicembre 2005, rep. n.43799/18439, registrato a Montevarchi in pari data al n.2097, in forza del quale è stata iscritta ipoteca ad Arezzo in data 02/12/2005 al n.4758 reg. part., mutuo successivamente frazionato con atto sempre ai rogiti notaio***** in data 26/06/2007 rep n.48928/21408, annotato ad Arezzo in data 25/09/2007 al n.3110 reg. part.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/06/2007 a firma di Notaio ***** ai nn. 48928/21408 di repertorio, iscritta il 25/09/2007 a Arezzo ai nn. 3110 reg. part. e 20907 reg. gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento in quota Concessione a garanzia di mutuo condizionato del 01/12/2005.

Importo ipoteca: 225.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Montevarchi foglio n.10 particella n.118 sub.3 (=unità negoziale n.3).

Frazionamento di mutuo originario stipulato con atto ai rogiti notaio*****in data 1 dicembre 2005, rep. n.43799/18439, registrato a Montevarchi in pari data al n.2097, in forza del quale è stata iscritta ipoteca ad Arezzo in data 2 dicembre 2005 al n.4758 reg. part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/05/2024 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Arezzo ai nn. 1296 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a Arezzo ai nn. 6324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili del 04/05/2024. La formalità è riferita solamente a Appartamento identificato al NCEU di Montevarchi, foglio n.10, particella n.596 subalterno n.13

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: **€. 684,41**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 5.492,37**

Millesimi condominiali: **34,55/1000 di proprietà generale**

Ulteriori avvertenze:

E' costituito il CONDOMINIO EX CONVENTO - C, Via Burzagli n.35, Piazzetta Vecchio Ospedale -52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90021730511 amministrato da Arch. ***DATO



OSCURATO*** con studio in piazza Beato Angelico n.4 - 52027 San Giovanni Valdarno (AR),
email ***DATO OSCURATO***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2013), con atto stipulato il 24/01/2013 a firma di Notaio ***** ai nn. 58193/28363 di repertorio, registrato il 28/01/2013 a Montevarchi ai nn. 138, trascritto il 29/01/2013 a Arezzo ai nn. 1348/1006. Il titolo è riferito solamente a Appartamento identificato al NCEU di Montevarchi (AR) foglio n.10 particella n.596 sub.13 corredato da BCNC e posto auto, non oggetto della presente valutazione, identificato al NCEU di Montevarchi al foglio n.10, particella n.595 sub.13.

Assieme all'appartamento viene trasferita la condominialità pro quota sulle cose comuni per legge ed in particolare: - sul corridoio, rampa, vani contatore, sottoscala, androne d'ingresso e scala, il tutto distinto dalla p.lla 596 sub.24 (bene comune non censibile) -sul resede frontale, su quello tergale e camminamento laterale, il tutto distinto dalla p.lla 596 sub.25 (bene comune non censibile) - sulla scala esterna laterale e camminamento distinto dalla p.lla 596 sub.26 (bene comune non censibile)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/2003 fino al 20/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di Notaio ***** sede Arezzo ai nn. 82691 di repertorio, trascritto il 22/05/2003 a Arezzo ai nn. 10293/6770.

Il titolo è riferito solamente a Immobile identificato al NCEU di Montevarchi (AR) foglio n.10 particella n.117 sub.5 graffata a particella n.118

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 20/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di Notaio ***** ai nn. 42893/17929 di repertorio, trascritto il 25/07/2005 a Arezzo ai nn. 14266/9350.

Il titolo è riferito solamente a Immobile identificato al NCEU di Montevarchi (AR) foglio n.10 particella n.118 sub.1.

L'immobile identificato al NCEU di Montevarchi (AR) foglio n.10 particella n.118 sub.1 deriva dall'immobile identificato al NCEU di Montevarchi (AR) foglio n.10 particella n.117 sub.5 graffata con particella n.118

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di incorporazione (dal 21/11/2005 fino al 23/01/2013), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di Notaio ***** ai nn. 43685 di repertorio, trascritto il 28/11/2005 a Arezzo ai nn. 22126/14222 e 22127/14223.

Il titolo è riferito solamente a Immobile identificato al NCEU di Montevarchi al foglio 10, particella n.118 sub.1 (=immobile dal quale è poi stato originato l'immobile oggetto di valutazione).

Atto di fusione di società per incorporazione: ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***. ***DATO OSCURATO*** risultava proprietaria di immobile identificato al NCEU di Montevarchi al foglio 10, particella n.118 sub.1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività con parere preventivo N. **420/05 (prot.n.21679)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di restauro e risanamento conservativo con divisione dell'immobile in più unità e cambio di destinazione, presentata il 11/06/2005 con il n. 21679 di protocollo, rilasciata il 09/09/2005 con il n. 33375 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile identificato al NCEU di Montevarchi (AR) foglio n.10 particella n.118 sub.1

Variante in corso d'opera a DIA n.420/05 N. **516/06 (prot. n.30856)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di restauro e risanamento conservativo con divisione dell'immobile in più unità e cambio di destinazione, presentata il 03/08/2006 con il n. 30856 di protocollo, rilasciata il 16/01/2006 con il n. 2799 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile identificato al NCEU di Montevarchi (AR) foglio n.10 particella n.596.

L'immobile identificato al foglio 10 dalla particella n.596 è stato generato dalla soppressione della particella 118 sub.1 del medesimo foglio con variazione n.AR0093162 del 09/09/2005

Comunicazione di fine lavori con accertamento di conformità e contestuale variante finale a DIA prot. n.21679/05 e DIA prot. n.30856/06 N. **13257/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di restauro e risanamento conservativo con divisione dell'immobile in più unità e cambio di destinazione, presentata il 05/04/2007 con il n. 13257 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile identificato al NCEU di Montevarchi (AR) foglio n.10 particella n.596 subalterni da 1 a 30

Certificato di Abitabilità/Agibilità N. **41174/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di restauro e risanamento conservativo con divisione dell'immobile in più unità e cambio di destinazione - via Burzagli n.35, agibilità del 07/11/2007 con il n. 41174 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile identificato al NCEU di Montevarchi (AR) foglio n.10 particella n.596 subalterni da 1 a 30

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n.6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n.45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) Tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato

Art.20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n.112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n.18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: oltre a delle piccole differenze di misure interne ai locali



rientranti nelle tolleranze costruttive si evidenziano le seguenti difformità: 1) All'interno dell'appartamento: la tramezzatura tra il bagno ed il disimpegno risulta traslata di 25 cm verso il bagno; la tramezzatura tra la camera n.1 e la zona di ingresso risulta traslata di circa 19 cm verso l'ingresso ed il vano porta di accesso alla camera risulta spostato di circa 55 cm verso il portone di ingresso 2) Nella cantina è presente uno spazio in più ricavato all'interno del muro portante delle dimensioni di circa m.1,42x0,79 per un'altezza media di circa m.1,40 e la tramezzatura di delimitazione della cantina risulta essere stata realizzata leggermente traslata (di circa 7 cm) verso l'area a comune (sub.24) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n.65/2014 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di attestazione di conformità in sanatoria o SCIA in sanatoria ai sensi della L.R. 65/2014 e ripristino della muratura portante all'interno della cantina

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

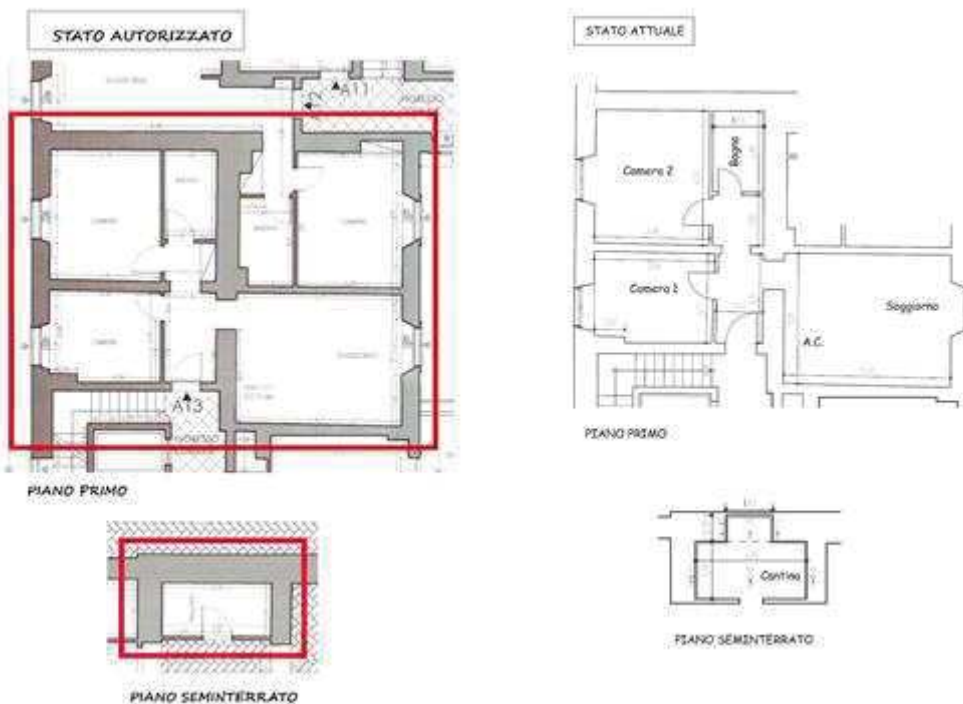
Costi di regolarizzazione:

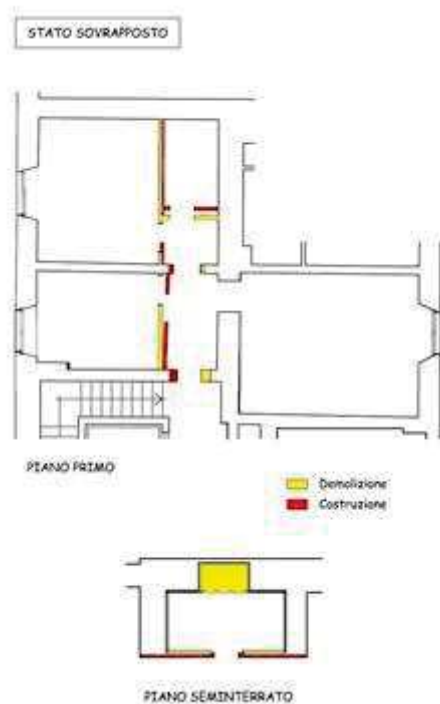
- Sanzione di cui all'art.209 della L.R. 65/2014: €1.000,00
- Diritti segreteria per presentazione Attestazione di Conformità in Sanatoria: €105,00
- Spese tecniche per redazione di pratica edilizia in sanatoria: €2.600,00
- Costi per opere ripristino muro portante della cantina (vd. computo metrico allegato "U" compreso iva 10%): €2.279,08

Tempi necessari per la regolarizzazione: Sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare oggetto della valutazione.

Mentre per le difformità di traslazione tramezzi/vani porte potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione c/o il comune di un'Attestazione di Conformità in Sanatoria o SCIA in sanatoria ai sensi della L.R. 65/2014, lo spazio in più all'interno della cantina dovrà essere chiuso. Trattandosi, infatti, di uno spazio ricavato all'interno di muro portante si dovrà procedere alla ricostruzione della parte mancante della muratura in modo da ripristinare lo stato ante operam.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale in atti (prot. n.AR0091637 del 10/04/2007) rispecchia la rappresentazione riportata nella variante finale prot. n.13257/07 quindi non rispecchia lo stato attuale (vd. giudizio conformità edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti per presentazione variazione catastale di n.2 u.i.: €.140,00
- Spese tecniche per redazione di variazione castale di n.2 u.i.: €.650,00

La planimetria catastale non è conforme allo stato reale, ma considerando che lo spazio in più presente nella cantina deve essere eliminato attraverso il ripristino del muro portante si può affermare che le altre modifiche non vanno ad incidere sulla consistenza catastale.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: Legge 46/90)

L'immobile risulta **conforme**.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità. In merito all'Attestato di Prestazione Energetica, essendo l'unità immobiliare dotata di attestato scaduto, si precisa che ne è stato redatto uno nuovo dalla sottoscritta, come espressamente richiesto dal giudice, e trasmesso al SIERT della Regione Toscana (Vd. allegato "S")

BENI IN MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEVARCHI Via Ammiraglio Burzagli 35, della superficie commerciale di **71,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione di tipo civile, int. 5, posto a piano primo e corredato da locale cantina a piano seminterrato, il tutto facente parte di fabbricato condominiale ubicato in quartiere adiacente al centro storico di Montevarchi (AR), in via Ammiraglio Burzagli n.35, in posizione molto comoda e dotata dei principali servizi.

Tale edificio, edificato alla fine dell'800, risulta essere stato completamente restaurato tra il 2005 ed il 2007 quale Lotto "C", facente parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Il fabbricato, avente accesso diretto da via Ammiraglio Burzagli attraverso i quattro accessi posti sul resede frontale condominiale, risulta avere una conformazione planimetrica a "C" comprendente:



- un corpo centrale articolato su tre piani fuori terra, oltre che su un piano seminterrato, collegati tra loro attraverso un vano scala centrale dotato di ascensore
- due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra, collegati tra loro attraverso un vano scala per ogni padiglione, oltre che su un piano seminterrato con accesso diretto dall'esterno.

L'appartamento, composto da un locale cantina al piano seminterrato e da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere e un bagno al piano primo, è provvisto di impianti ordinari e si presenta in discrete condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, interno 5, scala centrale, ha un'altezza interna di m. 2,80/3,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 596 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiraglio Burzagli n.35, piano: s1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'unità immobiliare identificata al NCEU di Montevarchi (AR), foglio n.10, particella n.596 sub.13 è stata costituita dalla soppressione della particella n.596 con denuncia di variazione prot. n.AR0091637 del 10/04/2007 per divisione/ristrutturazione. La particella 596 del foglio n.10 è stata, a sua volta, costituita dalla soppressione della particella n.118 sub.3 del foglio n.10 con denuncia di variazione prot. n.AR0037956 del 04/04/2006 in seguito a tipo mappale prot. n.AR0034954 in atti dal 28/03/2006. La particella 118 sub.3 del foglio 10 è, a sua volta, stata costituita dalla soppressione della particella n.118 sub.1 attraverso la denuncia di variazione per divisione prot. n.AR0093162 del 09/09/2005. Confinante con parti condominiali, proprietà *** DATO OSCURATO *** , salvo altri

All'appartamento oggetto di valutazione spetta la condominialità pro quota sui seguenti beni comuni non censibili: - Particella n.596 sub.24 (corridoio, rampa, vani contatore, sottoscala, androne d'ingresso e scala) quale BCNC ai sub. da 1 a 23 - Particella n.596 sub.25 (resede frontale, tergaie e camminamento laterale) quale BCNC ai sub. da 1 a 23 - Particella n.596 sub.26 (ascensore, vano tecnico ascensore, extracorsa ascensore, vano scala e scala) quale BCNC ai sub. 13, 14, 15 e 19, 20, 21 e 22

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: a circa 300 m vi è piazza Varchi su cui si affaccia la Collegiata di San Lorenzo ed il palazzo comunale.



COLLEGAMENTI



ferrovia distante Circa 70 m

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene, oggetto di valutazione, è costituito da una cantina a piano seminterrato e da un appartamento a piano primo di un palazzo di fine '800 (ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi) che si affaccia su via Burzagli ed, in particolare, su piazza Donatori di sangue.

L'immobile, interamente restaurato tra il 2005 ed il 2007, risulta composto da: n.21 abitazioni e n.1 ufficio nei piani fuori terra; e n.22 cantine e n.1 locale con destinazione a magazzino a piano seminterrato..

Il fabbricato, inoltre, risulta corredato da: un ampio resede, con aree a verde e camminamenti in sasso sciolto di cava, lungo il fronte principale; una striscia di resede con posti auto intervallati da siepi, sul retro; dei camminamenti condominiali pavimentati lungo gli altri due prospetti. Di particolare rilievo è il mantenimento del sistema a siepi, fronte stazione, in modo da separare la parte privata dalla parte pubblica.

Il fabbricato risulta ben restaurato: le pavimentazioni condominiali, così come le scale, sono di travertino naturale; i portoni di accesso ai vani scala condominiali sono in ferro e vetro; gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane in legno. I singoli appartamenti e l'ufficio sono dotati di impianti tecnologici singoli e risultano avere un'ottima illuminazione naturale ed aerazione trasversale. Le cantine, poste al piano seminterrato, hanno la pavimentazione in ceramica, murature intonacate e tinteggiate, e sono dotate di impianto elettrico.

L'ingresso al bene avviene da via Burzagli n.35 attraverso il resede condominiale e, poi, il vano scala centrale condominiale, dotato di ascensore, che mette in collegamento il piano terra sia con il piano seminterrato che con il piano primo. Salendo la scala condominiale centrale si arriva al primo piano ove, dal portone posto alla sinistra di chi sale, si accede all'appartamento oggetto di perizia.

L'appartamento, oggetto di valutazione, è composto da: ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno oltre alla cantina a piano seminterrato. Esso, presenta finiture di discreto livello: pavimento in ceramica nella zona giorno, disimpegno e bagno; pavimento in parquet nelle due camere; controsoffitto in cartongesso su tutti i locali; infissi in legno con vetro camera; porte interne in legno tamburato; impianto elettrico e idro-termo-sanitario sottotraccia, riscaldamento termosingolo con caldaia a gas e termosifoni; essendo un recupero di un vecchio fabbricato le strutture portanti sono in muratura di pietra e mattoni ed i solai in legno.







CLASSE ENERGETICA:



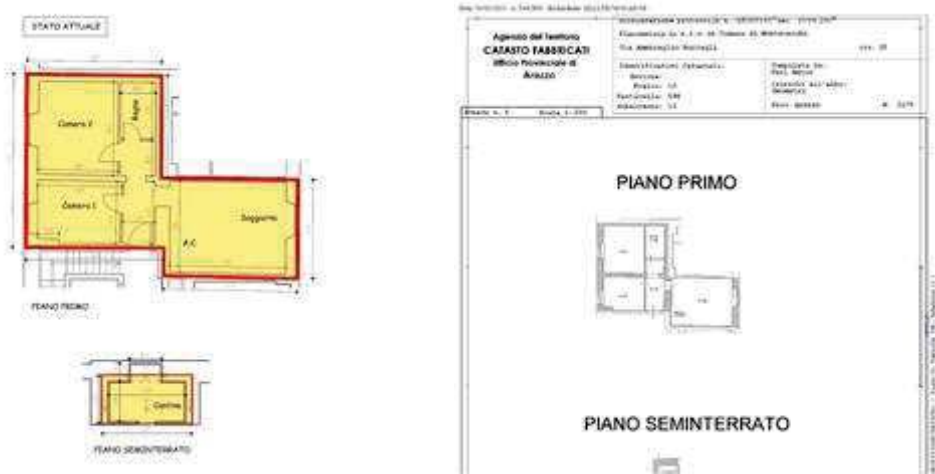
[155,25 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 0000879108 registrata in data 11/04/2025

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 a piano primo	69,11	x	100 %	=	69,11
Cantina a piano seminterrato	7,93	x	25 %	=	1,98
Totale:	77,04				71,09



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2025

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare "****DATO OSCURATO***"

Descrizione: Appartamento composto da ingresso, tinello, cucina, salone, due camere e un bagno oltre a due balconi

Indirizzo: Montevarchi via Burzagli

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.368,42 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2025

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare "****DATO OSCURATO***"

Descrizione: Appartamento a piano primo composto da soggiorno con ancolo cottura, una camera ed un bagno oltre a parte mansardata

Indirizzo: Montevarchi via Po

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 1.586,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/04/2025

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare "****DATO OSCURATO***"

Descrizione: Appartamento al secondo piano di piccola palazzina recentemente ristrutturata, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale con guardaroba, oltre a cantina

Indirizzo: Montevarchi (AR), via Burzagli - vicino Stazione

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.909,09 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/02/2017

Fonte di informazione: Conservatoria di Arezzo _ Atto di compravendita a rogito del dott. *****
***** rep.63649

Descrizione: Appartamento posto al piano terra del fabbricato ubicato in comune di Montevarchi via A. Burzagli n. 35 int. 2, composto da soggiorno/pranzo con ang. cottura, disimpegno, camera e bagno



oltre a posto auto scoperto

Indirizzo: Via Ammiraglio Burzagli n.35

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.449,28 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/05/2024

Fonte di informazione: Conservatoria di Arezzo - Atto di compravendita a rogito del dott. *****
***** rep.73903

Descrizione: Appartamento, int.2, posto al piano terracomposto da soggiorno - pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazza, oltre a cantina al p. seminterrato e posto auto scoperto

Indirizzo: Montevarchi (AR) Via Burzagli n.35

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.298,70 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2024 secondo semestre

Descrizione: Abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale

Indirizzo: zona semicentrale stazione, via Burzagli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.350,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del bene la sottoscritta ha ritenuto opportuno procedere con la tecnica comparativa, basata sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correttamente offerti sullo stesso mercato.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro lordo ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene ed aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni ed i perimetrali. Questi ultimi sono stati considerati nel calcolo fino ad un massimo di cm.50 di spessore, ed i muri confinanti con gli altri appartamenti o parti comuni si sono considerati fino alla mezzeria degli stessi e, comunque fino ad un massimo di 25 cm.

In seguito si è moltiplicato ogni tipologia (appartamento e cantina) per il proprio coefficiente di ragguaglio derivato da riferimenti correntemente in uso.

Per la determinazione del valore: sono stati acquisiti due atti di compravendita, avvenuti negli ultimi anni, riguardanti unità immobiliari presenti nel medesimo



fabbricato dell'appartamento oggetto di valutazione e sono state interpellate agenzie immobiliari operanti nel territorio. Confrontando, poi, i valori degli atti di compravendita con i valori di vari annunci immobiliari (Cfr. Allegato Q) con i parametri dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato immobiliare pubblicati per il secondo semestre 2024, Montevarchi, Zona Semicentrale/Stazione/via Burzagli..., abitazioni con destinazione residenziale (Cfr. Allegato R), si è determinato un valore unitario pari a €_1.493,69 a mq arrotondabile a **€_1.490,00 a mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,09 x 1.490,00 = **105.924,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.924,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.924,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del valore dell'unità immobiliare è stato ritenuto opportuno procedere con la tecnica comparativa, basata sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri compravenduti o correttamente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, agenzie: *** DATO OSCURATO****, osservatori del mercato immobiliare OMI anno 2024 secondo semestre

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	71,09	0,00	105.924,10	105.924,10
				105.924,10 €	105.924,10 €



Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 10.592,41
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.774,08
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.557,61

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 8.855,76
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 5.492,37
Arrotondamento del valore finale:	€. 9,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.200,00

data 15/04/2025

il tecnico incaricato
ELENA GALLAI

