



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO SPA E PER ESSA CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. SSA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE

CUSTODE:

DOTT. MATTEO CIPOLLI (IVG AREZZO)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Maria Giovanna Clemente

CF:CLMMGV64S68A390Z

con studio in AREZZO (AR) Via Benedetto Croce 79/C

telefono: 3939995492

email: mgiovanna.clemente@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SUBBIANO Via Siro Fantoni 40/H, della superficie commerciale di **81,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

SI TRATTA DI UN APPARTAMENTO CAPOTESTA DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO TERRA INCLUSO IN UN EDIFICIO DI DUE PIANI FUORI COMPOSTO DA OTTO ABITAZIONI, UBICATO IN COMUNE DI SUBBIANO, VIA SIRO FANTONI CIV. 40/H.

L'EDIFICIO FA PARTE DI UNA LOTTIZZAZIONE DENOMINATA "IL POGGIO" COMPOSTA DA TRE DISTINTI FABBRICATI CLASSIFICATI NEL PROGETTO EDILIZIO ORIGINARIO CON LE LETTERE A - B - C. L'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA E' UBICATO NEL FABBRICATO CONTRADDISTINTO CON LA LETTERA "C".

L'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA E' CORREDATO DA DUE RESEDI ESCLUSIVI UNO POSTO NEL FRONTE A PREVALENZA GIARDINO (TOTALMENTE INERBITO) AVENTE ESTENSIONE PARI A CIRCA MQ. 42,00 E L'ALTRO NEL RETRO PIASTRELLATO AVENTE ESTENSIONE PARI A CIRCA MQ. 26,00. L'ACCESSIBILITÀ AL RESEDE NEL FRONTE AVVIENE DAL MARCIAPIEDE DELLA STRADA COMUNALE DENOMINATA VIA SIRO FANTONI TRANSITANDO POI IL VIALETTO PEDONALE A COMUNE TRA L'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA E AD ALTRA PROPRIETÀ.

L'ENTRATA AL RESEDE AVVIENE TRAMITE CANCELLETTO POSTO A CONFINO DEL MEDESIMO, ATTRAVERSANDOLO SI RAGGIUNGE IL PORTONCINO BLINDATO CHE DA ACCESSO ALL'APPARTAMENTO.

DETTO APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE E' COMPOSTO INTERNAMENTE DA UN VANO AD USO SOGGIORNO/TINELLO CON INTEGRATO CUCINOTTO, UN DISIMPEGNO ZONA NOTTE DA DOVE SI ACCEDE AD UN SERVIZIO IGIENICO CON VASCA, UN PICCOLO RIPOSTIGLIO E DUE VANI ADIBITI A CAMERE (UNA MATRIMONIALE E L'ALTRA SINGOLA). DALLA CAMERA MATRIMONIALE SI ACCEDE AL RESEDE ESCLUSIVO POSTO NEL RETRO DELL'IMMOBILE. DA SEGNALARE CHE QUEST'ULTIMO NON E' FATTUALMENTE DIVISO CON RECINZIONE NELLA PARTE A CONFINO CON L'ALTRA PROPRIETÀ POSTA ALLA DESTRA IN USCITA DAL VANO CAMERA MATRIMONIALE, IN QUANTO DEI FAMILIARI DELL'ESECUTATA. L'ENTRATA A DETTO RESEDE AVVIENE ESCLUSIVAMENTE DAL CIVICO N. 48 DI QUEST'ULTIMI IN QUANTO PRIVO DI CANCELLETTO DI ACCESSO.

LA PARTE TERGALE DEL FABBRICATO E' DELIMITATA DA STRADA CONDOMINIALE. LA PAVIMENTAZIONE DI QUEST'ULTIMA E' TUTTA IN BLOCCHETTI DI CEMENTO. PROSEGUENDO DETTA STRADA SI RAGGIUNGE TRAMITE RAMPA IL PIANO INTERRATO DOVE E' UBICATO IL BOX-AUTO.

LA SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE DELL'APPARTAMENTO E' PARI A CIRCA MQ. 61,50 CON ALTEZZA INTERNA MISURATA NEI LOCALI PRINCIPALI PARI A CIRCA ML. 2,69.

COME SI EVINCE DAL CORREDO FOTOGRAFICO DI RIFERIMENTO, LE PARETI SONO TUTTE INTONACATE E TINTEGGIATE E SI TROVANO IN ORDINARIE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

LE ALTRE FINITURE INTERNE SONO ANALOGAMENTE IN DISCRETO STATO MANUTENTIVO, E PER TIPOLOGIA RIENTRANO NELL'ORDINARIETÀ. I SERRAMENTI SONO IN LEGNO DOTATI DI VETROCAMERA CON SISTEMA DI OSCURAMENTO MEDIANTE AVVOLGIBILI IN PLASTICA. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO.

LA PAVIMENTAZIONE INTERNA È PREVALENTEMENTE IN PIASTRELLE DI MONOCOTTURA, CON RIVESTIMENTI DI CERAMICA IN CORRISPONDENZA DELLE PARETI DEL BAGNO E DEL CUCINOTTO.

IL SERVIZIO IGIENICO PRESENTA NEL SOFFITTO, SOLO PER UNA PARTE, UN AGGETTO IN MURATURA CHE L'ESECUTATA RIFERISCE DI AVERLO RICHIESTO AL MOMENTO DELLA REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE AL FINE DI RENDERLO POI CHIUSO DA SPORTELLI, COSÌ DA CREARE UN CONTENITORE.

L'APPARTAMENTO È DOTATO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO ALIMENTATO DAL CALDAIA MURALE (ANCHE PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA) SITUATA AL PIANO INTERRATO ALL'INTERNO DI UN'AREA A COMUNE TRA IL BOX AUTO OGGETTO DI PROCEDURA E AD ALTRA PROPRIETÀ. I CORPI RADIANTI SONO IN ALLUMINIO.

L'IMPIANTO ELETTRICO E' DEL TIPO SOTTOTRACCIA SFILABILE E L'IMPIANTO IDRO-SANITARIO CON APPROVVIGIONAMENTO DIRETTO DA ACQUEDOTTO COMUNALE COSÌ COME INDICATO NELL'ABITABILITÀ.

GLI IMPIANTI APPARENTEMENTE RISULTANO TUTTI FUNZIONANTI, NONCHÉ IN NORMALE STATO MANUTENTIVO.

NEI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA ABITABILITÀ RISULTA UNA DICHIARAZIONE DEL PRESIDENTE DELLA COOPERATIVA " CASA COOP. 2000" IL QUALE DICHIARA CHE LA LOTTIZZAZIONE COMPOSTA DAI TRE FABBRICATI (A-B-C) E' DOTATA DI IDONEO SERBATOIO IDRICO AI SENSI DELL'ART. 9 DEL REGOLAMENTO VIGENTE ALL'EPOCA DELLA REALIZZAZIONE. LO SCRIVENTE ESPERTO NON HA RILEVATO AL MOMENTO DEI SOPRALLUOGHI LA POSIZIONE DI TALE SERBATOIO E L'ESECUTATA HA RIFERITO DI NON SAPERNE L'ESISTENZA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,69 rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 463 sub. 19 graffato (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Siro Fantoni, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 05/05/1995 n. 14464
Coerenze: parti condominiali, Martinelli Simone e resedi esclusivi.
La particella 463 subalterno 19 è graffata ed unita ai subalterni 34 e 35. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 03 della perizia intitolato "Fascicolo catastale"
- foglio 49 particella 463 sub. 34 graffato (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Siro Fantoni, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: parti condominiali, Martinelli Simone e sub 24.
La particella 463 subalterno 34 è graffata ed unita ai subalterni 19 e 35 della medesima particella. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 03 della perizia intitolato "Fascicolo catastale"
- foglio 49 particella 463 sub. 35 graffato (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Siro Fantoni, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: parti condominiali, Martinelli Simone.

La particella 463 subalterno 35 è graffata ed unita ai subalterni 19 e 34 della medesima particella. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 03 della perizia intitolato "Fascicolo catastale"

- foglio 49 particella 463 sub. 3 (catasto fabbricati)

Bene comune non censibile, si tratta della rampa di accesso al piano 1° sotto-strada (interrato) comune agli immobili identificati ai sub 9 e 11. Tale subalterno 3 risulta indicato nell'elaborato planimetrico ed è citato nell'Atto di assegnazione ai soci a firma del Notaio Pantani Fabrizio repertorio 48057 del 09/06/1995 e nell'atto di rettifica a firma del medesimo Notaio repertorio 99291 del 15/03/2002. Non è presente la visura catastale in quanto non inserito in banca dati. Da segnalare che il subalterno sopra detto è anche a comune ad altra proprietà. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 03 della perizia intitolato "Fascicolo catastale" e all'allegato 08 "Nota Catastale".

- foglio 49 particella 463 sub. 13 (catasto fabbricati)

Bene comune non censibile, si tratta di vialetto pedonale di accesso comune agli immobili identificati ai sub 19 e 22. Tale subalterno 13 risulta indicato nell'elaborato planimetrico ed è citato nell'Atto di assegnazione ai soci a firma del Notaio Pantani Fabrizio repertorio 48057 del 09/06/1995 e nell'atto di rettifica a firma del medesimo Notaio repertorio 99291 del 15/03/2002. Non è presente la visura catastale in quanto non inserito in banca dati. Da segnalare che il subalterno sopra detto è anche a comune ad altra proprietà. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 03 della perizia intitolato "Fascicolo catastale" e all'allegato 08 "Nota Catastale".

- foglio 49 particella 463 sub. 14 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Via Siro Fantoni , piano: Terra

Si tratta di bene a comune non censibile a tutte le unità immobiliari del fabbricato. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 03 della perizia intitolato "Fascicolo catastale"

- foglio 49 particella 463 sub. 15 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Via Siro Fantoni, piano: Terra

Si tratta di bene a comune non censibile a tutte le unità immobiliari del fabbricato. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 03 della perizia intitolato "Fascicolo catastale"

- foglio 49 particella 466 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Frazione esterna al centro, piano: Terra

Bene comune non censibile, si tratta della strada di accesso comune alle particelle 463 e 394. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 03 della perizia intitolato "Fascicolo catastale"

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

A.1 box singolo, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 463 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via Siro Fantoni, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si tratta di un vano unico che non è stato possibile misurare in quanto pieno di oggetti ingombranti di non facile mobilità. L'altezza è stata rilevata e corrispondente a quanto indicato nel progetto di variante edilizia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,32 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,58 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.690,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.580,00
Data della valutazione:	15/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito dell'esame delle visure catastali e del reperimento delle stesse si rileva quanto segue:

non risultano in banca dati le visure catastali riferite unicamente a due beni comuni non censibili e più precisamente ai subalterni 3 e 13 della particella 463 del Fg. 49. Per il loro inserimento in banca dati è necessario elaborare e depositare il documento Docfa al fine di estrarre successivamente le visure medesime. Si segnala che i subalterni sopra citati sono a comune con altra unità immobiliare.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 08 intitolato "Nota riferita agli aggiornamenti catastali".

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa. E' stata verificata mediante l'esame degli atti e il reperimento delle visure catastali e delle ipotecarie ispezionate **fino alla data del 24/10/2024**.

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 24/04/2002 a firma di Notaio Fabrizio Pantani ai nn. 100033 di repertorio e 11269 di raccolta di repertorio, iscritta il 27/04/2002 a CC.RR.II. di Arezzo ai nn. 7552 di registro generale e 1400 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a all'appartamento, ai resedi e al box auto identificati nel Comune di Subbiano al C.F. foglio 49 (appartamento) particella 463 sub 19 - resede particella 463 sub 34 - resede particella 463 sub 35 - Box auto particella 463 sub 9..

Nell'Iscrizione ipotecaria volontaria e nella corrispondente nota di iscrizione non sono stati indicati i beni a comune non censibili e più esattamente: 1) Rampa di accesso al 1° sottostrada identificata al Comune di Subbiano dal foglio 49 particella 463 subalterno 3 comune ai subalterni 9 e 11. 2) Strada pedonale di accesso all'immobile identificato al Comune di Subbiano dal foglio 49 particella 463 subalterno 13 comune ai subalterni 19 e 22. 3) Aree a comune identificate al Comune di Subbiano dal foglio 49 particella 463 subalterno 14 e 15 comuni a tutti i subalterni che compongono l'immobile. 4) Strada di accesso identificata al Comune di Subbiano dal foglio 49 particella 466 comune alle particelle 394 e 463. Con la presente Concessione a garanzia di mutuo si estingue il mutuo precedentemente concesso in data 15/09/1995 repertorio n. 49512 trascritto in data 20/09/1995 al registro particolare n. 1804. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 07 intitolato "Visure della CC.RR.II. con note e gravami pregiudizievoli".

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/04/2012 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 577 di repertorio di repertorio, iscritta il 26/07/2013 a CC.RR.II. di Arezzo ai nn. 9986 di registro generale e 1235 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 13.000,00.

Importo capitale: 10.304,92.

La formalità è riferita solamente a all'appartamento, ai resedi e al box auto identificati nel Comune di Subbiano al C.F. foglio 49 (appartamento) particella 463 sub 19 -34 - 35 graffate e Box auto particella 463 sub 9..

Nell'Iscrizione ipotecaria giudiziale (nota) non sono stati indicati i beni a comune non censibili e più esattamente: 1) Rampa di accesso al 1° sottostrada identificata al Comune di Subbiano dal foglio 49 particella 463 subalterno 3 comune ai subalterni 9 e 11. 2) Strada pedonale di accesso all'immobile identificato al Comune di Subbiano dal foglio 49 particella 463 subalterno 13 comune ai subalterni 19 e 22. 3) Aree a comune identificate al Comune di Subbiano dal foglio 49 particella 463 subalterno 14 e 15 comuni a tutti i subalterni che compongono l'immobile. 4) Strada di accesso identificata al Comune di Subbiano dal foglio 49 particella 466 comune alle particelle 394 e 463. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 07 intitolato "Visure della CC.RR.II. con note e gravami pregiudizievoli".

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/04/2002 a firma di Notaio Fabrizio Pantani ai nn. 100033 di repertorio e 11269 di raccolta di repertorio, iscritta il 04/04/2022 a CC.RR.II. di Arezzo ai nn. 5707 di registro generale e 747 di registro particolare , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo (Ipoteca in Rinnovazione ved. note aggiunte).

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a all'appartamento, ai resedi e al box auto identificati nel Comune di Subbiano al C.F. foglio 49 (appartamento) particella 463 sub 19 - 34 - 35 graffate e Box auto particella 463 sub 9..

La presente è una IPOTECA IN RINNOVAZIONE della precedente del 27/04/2002 registro particolare n. 1400. Il creditore risulta essere AMCO- Asset Management Company Spa.

Nell'Iscrizione ipotecaria volontaria in Rinnovazione non sono stati indicati i beni a comune non censibili e più esattamente: 1) Rampa di accesso al 1° sottostrada identificata al Comune di Subbiano dal foglio 49 particella 463 subalterno 3 comune ai subalterni 9 e 11. 2) Strada pedonale di accesso all'immobile identificato al Comune di Subbiano dal foglio 49 particella 463 subalterno 13 comune ai subalterni 19 e 22. 3) Aree a comune identificate al Comune di Subbiano dal foglio 49 particella 463 subalterno 14 e 15 comuni a tutti i subalterni che compongono l'immobile. 4) Strada di accesso identificata al Comune di Subbiano dal foglio 49 particella 466 comune alle particelle 394 e 463. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 07 intitolato "Visure della CC.RR.II. con note e gravami pregiudizievoli".

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/04/2024 a CC.RR.II. di Arezzo ai nn. 6757 di registro generale e 5349 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario .

La formalità è riferita solamente a Appartamento censito al C.F. foglio 49 particella 463 sub 19 graffata ai sub 34 e sub 35. Box auto censito al C.F. foglio 49 particella 463 sub 9. Enti comuni foglio 49 particella 466 - particella 463 subalterno 3 - particella 463 subalterno 13 - particella 463 subalterno 14 - 463 subalterno 15..

Nel Pignoramento sono stati indicati anche i beni a comune non censibili. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 07 intitolato "Visure della CC.RR.II. con note e gravami pregiudizievoli".

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
Millesimi condominiali:	Non risulta
Ulteriori avvertenze:	costituito un
SI FA PRESENTE CHE L'INFORMAZIONE RIFERITA ALLA COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO E AI MILLESIMI CONDOMINIALI E' STATA RESA DALL'ESECUTATA.	condominio e non risultano tabelle millesimali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ALL'ATTUALE PROPRIETARIA I BENI SONO PERVENUTI PER ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA DA "CASA 2000 SOCIETA' COOPERATIVA A.R.L", QUEST'ULTIMA HA ACQUISTATO LE AREE EDIFICABILI PER LA COSTRUZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO CON ROGITOA FIRMA DEL NOTAIO ANTONINO FABRIZIO EFFETTUATO IL 21/12/1991 REP. 108043/8006, REG. AD AREZZO IL 09/01/1992 AL N. 95 VOL. 1, TRASCRITTO AD AREZZO IL 15/01/1992 AL N. 1269 DI REGISTRO PARTICOLARE.

IN SEGUITO LA MEDESIMA HA STIPULATO LA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE CON IL COMUNE DI SUBBIANO CON ATTO NOTAIO ANTONINO FABRIZIO IN DATA

09/06/1992 REP. 109155/8210, REG. AD AREZZO IL 15/06/1992 AL N. 2105 VOL. 22, TRASCRITTO AD AREZZO IN DATA 11/06/1992 AL N. 6901 DI REGISTRO PARTICOLARE.

SI PRECISA INOLTRE CHE NELL'ATTO DI ASSEGNAZIONE AI SOCI DEL 09/06/1995 A FIRMA DEL NOTAIO PANTANI FABRIZIO GLI ASSEGNATARI SI IMPEGNANO A TENERE INDENNE LA COOPERATIVA ASSEGNANTE DA OGNI ONERE O RESPONSABILITA' IN ORDINE A TUTTE LE OBBLIGAZIONI DI DARE E DI FARE NASCENTI DALLA SUDETTA CONVENZIONE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA , con atto stipulato il 09/06/1995 a firma di Notaio Fabrizio Pantani ai nn. 48057 di repertorio di repertorio, trascritto il 27/06/1995 a CC.RR.II. di Arezzo ai nn. 8775 di registro generale e 6360 di registro particolare.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento censito al C.F. foglio 49 particella 463 sub 19 - resede censito al C.F. foglio 49 p.la 34 - resede censito al C.F. foglio 49 p.la 35 - Garage censito al C.F. foglio 49 particella 463 sub 9. Enti comuni (Beni comuni non censibili) foglio 49 particella 466 - particella 463 subalterno 3 - particella 463 subalterno 13 - particella 463 subalterno 14 - 463 subalterno 15..

Martinelli Frida: regime patrimoniale dichiarato separazione dei beni. Erroneamente sono state indicate le particelle 34 e 35 anzichè subalterni 34 e 35. Vedere Atto di rettifica a rogito Notaio Pantani del 15/03/2002 repertorio n. 99291 raccolta n. 11170. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 02 intitolato "Titoli Provenienza".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di P.P., in forza di RETTIFICA AD ATTO DI ASSEGNAZIONE DI APPARTAMENTO DA COOPERATIVA EDILIZIA A SOCIO, con atto stipulato il 15/03/2002 a firma di Notaio Fabrizio Pantani ai nn. 99291 di repertorio e 11170 di raccolta di repertorio, trascritto il 19/03/2002 a CC.RR.II. di Arezzo ai nn. 5057 di registro generale e 3744 di registro particolare.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento censito al C.F. foglio 49 particella 463 sub 19 - resede censito al C.F. foglio 49 p.la 463 subalterno 34 - resede censito al C.F. foglio 49 p.la 463 subalterno 35 - Garage censito al C.F. foglio 49 particella 463 sub 9. Enti comuni (Beni comuni non censibili) foglio 49 particella 466 - particella 463 subalterno 3 - particella 463 subalterno 13 - particella 463 subalterno 14 - 463 subalterno 15..

La stipulanda rettifica si riferisce esclusivamente alla parte in cui in detto atto le due porzioni di resede esclusivo erano state erroneamente identificate come censite con le particelle 34 e 35 anzichè con la particella 463 subalterni 34 e 35 del foglio 49 del Catasto Urbano di Subbiano. Fermo ed invariato ogni altro patto e condizione della rettificanda assegnazione. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 02 intitolato "Titoli Provenienza".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SI TIENE A PRECISARE CHE LE RICERCHE DELLE PRATICHE EDILIZIE VENGONO EFFETTUATE DAL TECNICO DEL COMUNE CON I DATI RISCONTRATI NELL'ATTO DI PROVENIENZA E CON IL NOMINATIVO DELL'ESECUTATO.

PER QUANTO SI È POTUTO COSTATARE IN SEDE DI RILIEVO METRICO DELL'APPARTAMENTO, LA CONFORMAZIONE INTERNA DEI VANI E IL LORO DIMENSIONAMENTO PLANIMETRICO HANNO LIEVI DIFFERENZE RISPETTO ALL'ULTIMO PROGETTO EDILIZIO.

IL RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI HA EVIDENZIATO LA SUSSISTENZA DI ALTEZZA DIVERSA DI UN CENTIMETRO RISPETTO A QUANTO INDICATO NELL'ULTIMO PROGETTO E NELLA PLANIMETRIA CATASTALE E PIU' PRECISAMENTE 2,69 ML ANZICHE 2,70 ML.

E' STATA MISURATA ANCHE L'ALTEZZA ESTERNA NEL LATO SINISTRO FRONTE FABBRICATO DOVE SI EVIDENZIA UNA DIVERSA DIMENSIONE DI CIRCA 10 CM RISPETTO A QUANTO INDICATO NELL'ULTIMO PROGETTO.

IN VIRTÙ DELLA LEGGE N. 105/2024 DI CONVERSIONE DEL D.L. 69/2024 E SECONDO QUANTO DISPOSTO DAL D.P.R. 380/2001, ART. 34-BIS AGGIUNTO COMMA 1-BIS, LE SUDETTE DIFFERENZE POSSONO ESSERE RICONDOTTE NELLE TOLLERANZE COME ANCHE GLI ERRORI MATERIALI DI GRAFICISMO, PER I QUALI NON SI DEVONO NECESSARIAMENTE INOLTRE PRATICHE DI SANATORIA E/O ALTRE PRATICHE PER DARE LUOGO ALLA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA, TUTTAVIA CHI DOVRA' PRESENTARE PRESSO IL COMUNE DELLE ISTANZE PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA O VENDERE L'IMMOBILE DOVRA' PRODURRE UNA ATTESTAZIONE DELLE TOLLERANZE A FIRMA DI UN TECNICO ABILITATO AFFINCHÉ CERTIFICHI LO STATO LEGITTIMO.

IN VIRTÙ DI TALI ASPETTI, SI PUÒ DARE ATTO CHE L'APPARTAMENTO È SOSTANZIALMENTE CONFORME CON I TITOLI EDILIZI.

PER QUANTO ATTIENE IL BOX AUTO NON E' STATO POSSIBILE ESEGUIRE IL RILIEVO METRICO IN QUANTO PIENO DI OGGETTI INGOMBRANTI DI NON FACILE MOBILITA'.

L'ALTEZZA DEL BOX-AUTO, UNICO DATO METRICO RILEVATO, E' CONFORME A QUANTO INDICATO NELL'ULTIMO PROGETTO EDILIZIO.

NON E' PRESENTE LA BASCULANTE RAPPRESENTATA AL TERMINE DELLA RAMPA DI ACCESSO AL VANO A COMUNE CON ALTRA PROPRIETÀ; ANCH'ESSA PUO' RIENTRARE NELLE TOLLERANZE O/E TRA GLI ERRORI MATERIALI DI GRAFICISMO.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 3592 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di tre edifici abitativi composti da 18 alloggi - Lottizzazione denominata IL POGGIO., presentata il 20/04/1993 con il n. 3592 di pratica edilizia di protocollo, rilasciata il 14/07/1993 con il n. 3592 Concessione Edilizia di protocollo.

Si evidenzia che è presente presso l'archivio del Comune di Subbiano una pratica edilizia rubricata con il n. 3933/1994 che non ha avuto corso. Si segnala che il tecnico del Comune di Subbiano evidenzia l'errore nel documento di Concessione Edilizia e di Permesso di Abitabilità in quanto viene trascritto erroneamente 3952 anziché il giusto 3592. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 04 intitolato "Fascicolo Edilizio" e all'allegato 05 intitolato "Abitabilità e Certificati Impianti".

Concessione Edilizia N. 4297 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera agli interventi di cui alla pratica n. 3592/93., presentata il 06/08/1994 con il n. 4297 pratica edilizia di protocollo, rilasciata il 14/01/1995 con il n. 4297 Concessione edilizia di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutto il complesso edilizio in variante alla precedente Concessione Edilizia.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 9, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera agli interventi di cui alle pratiche edilizi n.ri 4297/94 e 3592/93. Si tratta di istanza presenta a titolo di variante in corso d'opera per gli interventi edilizi già autorizzati in virtù delle precedenti pratiche edilizie, presentata il 25/05/1995 con il n. 5582 di protocollo di protocollo, agibilità del 09/04/1996 con il n. 16 di pratica di protocollo.

Si segnala che anche nel modello abitabilità viene riportato il numero errato di Concessione Edilizia 3952 anziché 3592. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 04 intitolato "Fascicolo Edilizio" e all'allegato 05 intitolato "Abitabilità e Certificati Impianti".

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 0608, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tettoia di tipo autoportante realizzata nella parte tergale dell'edificio e più precisamente sopra l'ingresso dell'abitazione del confinante. Tale tettoia investe in minima parte anche la proprietà dell'esecutata. , presentata il 29/05/2021 con il n. 0608 di pratica edilizia di protocollo.

Poiché la realizzazione della tettoia interessa la facciata dell'edificio la pratica edilizia è intestata anche ai proprietari delle altre unità abitative. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 04 intitolato "Fascicolo Edilizio".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade in zona B3 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA aggiornate - art. 30 (vedi note aggiuntive). I tipi di interventi consentiti sono: - manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia ed urbanistica - nuova costruzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: L.105/2024, di conversione del D.L.69/2024.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: D.P.R.380/2001, art.34-bis aggiunto comma1-bis dalla L.105/2024, di conversione del D.L.69/2024. Deve essere presentata Attestazione tolleranze da un tecnico abilitato per certificare lo stato legittimo di un immobile e tale informazione deve essere inclusa nei titoli abilitativi per nuovi lavori e/o allegata alla relazione di una eventuale cessione del bene.

Il singolo appartamento risulta sostanzialmente **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- La spesa per la redazione della Attestazione tolleranze è ricompresa nel progetto che il nuovo proprietario intenderà eseguire e/o allegata alla relazione tecnica per futura cessione del bene.

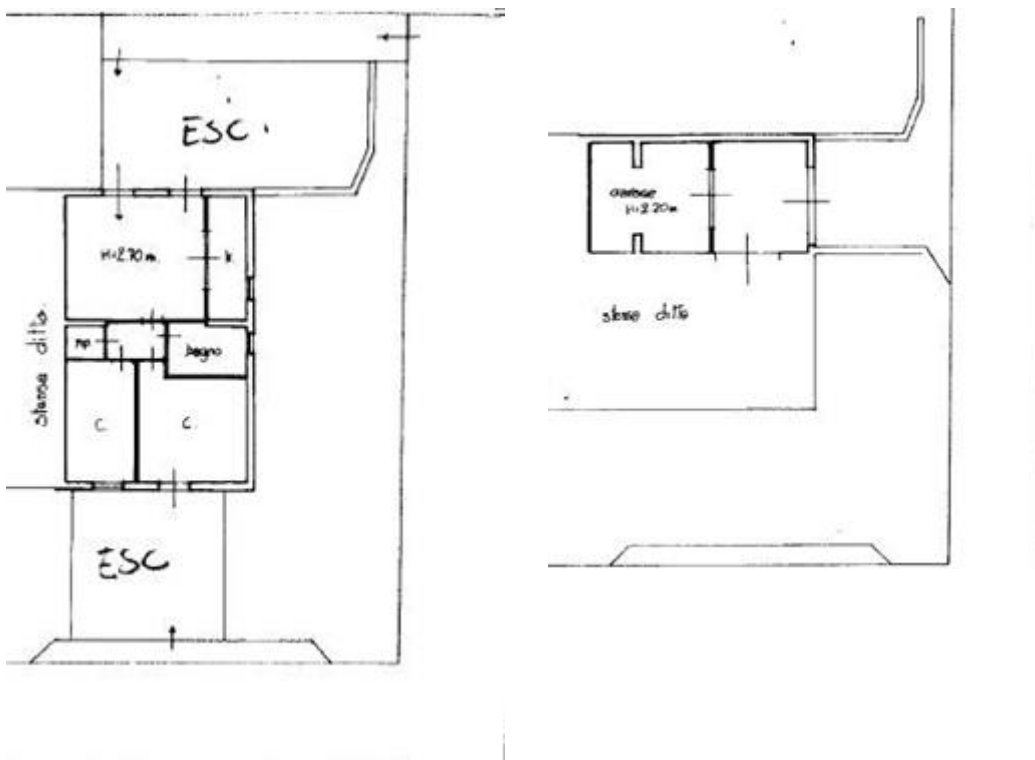
Questa situazione è riferita solamente a all'unità immobiliare classificata catastalmente appartamento.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento e box auto.

La conformazione interna dei vani e il loro dimensionamento planimetrico hanno lievi differenze rispetto all'ultimo progetto edilizio, sussiste anche la diversa altezza di un centimetro. Tali difformità non influenzano in alcun modo la consistenza e/o la rendita catastale dell'unità immobiliare in oggetto. Per quanto attiene il box-auto a prima vista, visto che non è stato possibile nemmeno eseguire il rilievo metrico, si presume conforme.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si tiene a precisare che non è stato possibile procedere al rilievo metrico esterno dell'intero complesso edilizio fuori terra e interrato individuato con la lettera "C" nell'ultimo progetto in quanto i resedi di tutte le unità immobiliari poste a piano terra sono chiusi da recinzioni che circoscrivono la proprietà esclusiva, pertanto non può essere resa la dichiarazione di conformità urbanistica.

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

BENI IN SUBBIANO VIA SIRO FANTONI 40/H

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SUBBIANO Via Siro Fantoni 40/H, della superficie commerciale di **81,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

SI TRATTA DI UN APPARTAMENTO CAPOTESTA DI CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO TERRA INCLUSO IN UN EDIFICIO DI DUE PIANI FUORI COMPOSTO DA OTTO ABITAZIONI, UBICATO IN COMUNE DI SUBBIANO, VIA SIRO FANTONI CIV. 40/H.

L'EDIFICIO FA PARTE DI UNA LOTTIZZAZIONE DENOMINATA "IL POGGIO" COMPOSTA DA TRE DISTINTI FABBRICATI CLASSIFICATI NEL PROGETTO EDILIZIO ORIGINARIO CON LE LETTERE A - B - C. L'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA E' UBICATO NEL FABBRICATO CONTRADDISTINTO CON LA LETTERA "C".

L'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA E' CORREDATO DA DUE RESEDI ESCLUSIVI UNO POSTO NEL FRONTE A PREVALENZA GIARDINO (TOTALMENTE INERBITO) AVENTE ESTENSIONE PARI A CIRCA MQ. 42,00 E L'ALTRO NEL RETRO PIASTRELLATO AVENTE ESTENSIONE PARI A CIRCA MQ. 26,00. L'ACCESSIBILITÀ AL RESEDE NEL FRONTE AVVIENE DAL MARCIAPIEDE DELLA STRADA COMUNALE DENOMINATA VIA SIRO FANTONI TRANSITANDO POI IL VIALETTA PEDONALE A COMUNE TRA L'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA E AD ALTRA PROPRIETÀ.

L'ENTRATA AL RESEDE AVVIENE TRAMITE CANCELLETTO POSTO A CONFINE DEL MEDESIMO, ATTRAVERSANDOLO SI RAGGIUNGE IL PORTONCINO BLINDATO CHE DA ACCESSO ALL'APPARTAMENTO.

DETTO APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE E' COMPOSTO INTERNAMENTE DA UN VANO AD USO SOGGIORNO/TINELLO CON INTEGRATO CUCINOTTO, UN DISIMPEGNO ZONA NOTTE DA DOVE SI ACCEDE AD UN SERVIZIO IGIENICO CON VASCA, UN PICCOLO RIPOSTIGLIO E DUE VANI ADIBITI A CAMERE (UNA MATRIMONIALE E L'ALTRA SINGOLA). DALLA CAMERA MATRIMONIALE SI ACCEDE AL RESEDE ESCLUSIVO POSTO NEL RETRO DELL'IMMOBILE. DA SEGNALARE CHE QUEST'ULTIMO NON E' FATTUALMENTE DIVISO CON RECINZIONE NELLA PARTE A CONFINE CON L'ALTRA PROPRIETÀ POSTA ALLA DESTRA IN USCITA DAL VANO CAMERA MATRIMONIALE, IN QUANTO DEI FAMILIARI DELL'ESECUTATA. L'ENTRATA A DETTO RESEDE AVVIENE ESCLUSIVAMENTE DAL CIVICO N. 48 DI QUEST'ULTIMI IN QUANTO PRIVO DI CANCELLETTO DI ACCESSO.

LA PARTE TERGALE DEL FABBRICATO E' DELIMITATA DA STRADA CONDOMINIALE. LA PAVIMENTAZIONE DI QUEST'ULTIMA E' TUTTA IN BLOCCHETTI DI CEMENTO. PROSEGUENDO DETTA STRADA SI RAGGIUNGE TRAMITE RAMPA IL PIANO INTERRATO DOVE E' UBICATO IL BOX-AUTO.

LA SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE DELL'APPARTAMENTO E' PARI A CIRCA MQ. 61,50 CON ALTEZZA INTERNA MISURATA NEI LOCALI PRINCIPALI PARI A CIRCA ML. 2,69.

COME SI EVINCE DAL CORREDO FOTOGRAFICO DI RIFERIMENTO, LE PARETI SONO TUTTE INTONACATE E TINTEGGIATE E SI TROVANO IN ORDinarie CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

LE ALTRE FINITURE INTERNE SONO ANALOGAMENTE IN DISCRETO STATO MANUTENTIVO, E PER TIPOLOGIA RIENTRANO NELL'ORDINARIETÀ. I SERRAMENTI SONO IN LEGNO DOTATI DI VETROCAMERA CON SISTEMA DI OSCURAMENTO MEDIANTE AVVOLGIBILI IN PLASTICA. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO.

LA PAVIMENTAZIONE INTERNA È PREVALEMMENTE IN PIASTRELLE DI

MONOCOTTURA, CON RIVESTIMENTI DI CERAMICA IN CORRISPONDENZA DELLE PARETI DEL BAGNO E DEL CUCINOTTO.

IL SERVIZIO IGIENICO PRESENTA NEL SOFFITTO, SOLO PER UNA PARTE, UN AGGETTO IN MURATURA CHE L'ESECUTATA RIFERISCE DI AVERLO RICHIESTO AL MOMENTO DELLA REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE AL FINE DI RENDERLO POI CHIUSO DA SPORTELLI, COSI' DA CREARE UN CONTENITORE.

L'APPARTAMENTO È DOTATO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO ALIMENTATO DAL CALDAIA MURALE (ANCHE PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA) SITUATA AL PIANO INTERRATO ALL'INTERNO DI UN'AREA A COMUNE TRA IL BOX AUTO OGGETTO DI PROCEDURA E AD ALTRA PROPRIETÀ. I CORPI RADIANTI SONO IN ALLUMINIO.

L'IMPIANTO ELETTRICO E' DEL TIPO SOTTOTRACCIA SFILABILE E L'IMPIANTO IDRO-SANITARIO CON APPROVVIGIONAMENTO DIRETTO DA ACQUEDOTTO COMUNALE COSI' COME INDICATO NELL'ABITABILITÀ.

GLI IMPIANTI APPARENTEMENTE RISULTANO TUTTI FUNZIONANTI, NONCHÈ IN NORMALE STATO MANUTENTIVO.

NEI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA ABITABILITÀ RISULTA UNA DICHIARAZIONE DEL PRESIDENTE DELLA COOPERATIVA " CASA COOP. 2000" IL QUALE DICHIARA CHE LA LOTTIZZAZIONE COMPOSTA DAI TRE FABBRICATI (A-B-C) E' DOTATA DI IDONEO SERBATOIO IDRICO AI SENSI DELL'ART. 9 DEL REGOLAMENTO VIGENTE ALL'EPOCA DELLA REALIZZAZIONE. LO SCRIVENTE ESPERTO NON HA RILEVATO AL MOMENTO DEI SOPRALLUOGHI LA POSIZIONE DI TALE SERBATOIO E L'ESECUTATA HA RIFERITO DI NON SAPERNE L'ESISTENZA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,69 rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 463 sub. 19 graffato (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Siro Fantoni, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 05/05/1995 n. 14464 Coerenze: parti condominiali, Martinelli Simone e resedi esclusivi.
La particella 463 subalterno 19 è graffata ed unita ai subalterni 34 e 35. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 03 della perizia intitolato "Fascicolo catastale"
- foglio 49 particella 463 sub. 34 graffato (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Siro Fantoni, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: parti condominiali, Martinelli Simone e sub 24.
La particella 463 subalterno 34 è graffata ed unita ai subalterni 19 e 35 della medesima particella. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 03 della perizia intitolato "Fascicolo catastale"
- foglio 49 particella 463 sub. 35 graffato (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Siro Fantoni, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: parti condominiali, Martinelli Simone.
La particella 463 subalterno 35 è graffata ed unita ai subalterni 19 e 34 della medesima particella. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 03 della perizia intitolato "Fascicolo catastale"
- foglio 49 particella 463 sub. 3 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile, si tratta della rampa di accesso al piano 1° sotto-strada (interrato) comune agli immobili identificati ai sub 9 e 11. Tale subalterno 3 risulta indicato nell'elaborato planimetrico ed è citato nell'Atto di assegnazione ai soci a firma del Notaio Pantani Fabrizio repertorio 48057 del 09/06/1995 e nell'atto di rettifica a firma del medesimo

Notaio repertorio 99291 del 15/03/2002. Non è presente la visura catastale in quanto non inserito in banca dati. Da segnalare che il subalterno sopra detto è anche a comune ad altra proprietà. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 03 della perizia intitolato "Fascicolo catastale" e all'allegato 08 "Nota Catastale".

- foglio 49 particella 463 sub. 13 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile, si tratta di vialetto pedonale di accesso comune agli immobili identificati ai sub 19 e 22. Tale subalterno 13 risulta indicato nell'elaborato planimetrico ed è citato nell'Atto di assegnazione ai soci a firma del Notaio Pantani Fabrizio repertorio 48057 del 09/06/1995 e nell'atto di rettifica a firma del medesimo Notaio repertorio 99291 del 15/03/2002. Non è presente la visura catastale in quanto non inserito in banca dati. Da segnalare che il subalterno sopra detto è anche a comune ad altra proprietà. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 03 della perizia intitolato "Fascicolo catastale" e all'allegato 08 "Nota Catastale".
- foglio 49 particella 463 sub. 14 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Via Siro Fantoni , piano: Terra
Si tratta di bene a comune non censibile a tutte le unità immobiliari del fabbricato. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 03 della perizia intitolato "Fascicolo catastale"
- foglio 49 particella 463 sub. 15 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Via Siro Fantoni, piano: Terra
Si tratta di bene a comune non censibile a tutte le unità immobiliari del fabbricato. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 03 della perizia intitolato "Fascicolo catastale"
- foglio 49 particella 466 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Frazione esterna al centro, piano: Terra
Bene comune non censibile, si tratta della strada di accesso comune alle particelle 463 e 394. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 03 della perizia intitolato "Fascicolo catastale"

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

esposizione:

panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[182,70 KWh/m²/anno]

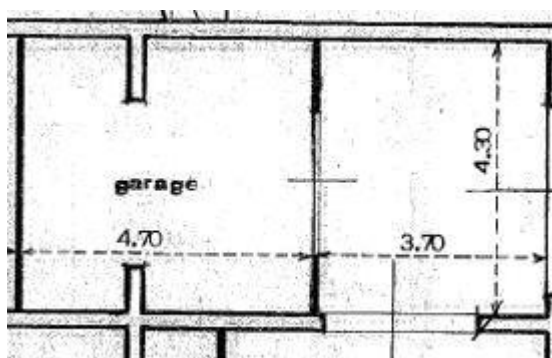
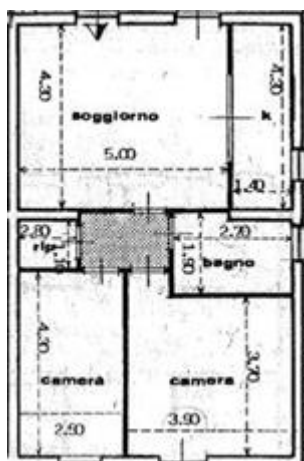
Certificazione APE N. APE n. 0000828990 registrata in data 03/12/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	74,52	x	100 %	=	74,52
Resedi pertinenziali fronte e retro	68,00	x	10 %	=	6,80
Totale:	142,52				81,32



ACCESSORI:

box singolo, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 463 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via Siro Fantoni, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si tratta di un vano unico che non è stato possibile misurare in quanto pieno di oggetti ingombranti di non facile mobilità. L'altezza è stata rilevata e corrispondente a quanto indicato nel progetto di variante edilizia.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	23,15	x	50 %	=	11,58
Totale:	23,15				11,58



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Intervista all'Agenzia Immobiliare (22/11/2024)

Domanda: Immobili analoghi a quelli in procedura

Offerta: L'offerta di vendita si riferisce a beni simile a quelli oggetto di perizia. Appartamento al piano primo con piccolo resede corredato da box auto ubicati nello stesso fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati.

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.470,00

Note: Appartamento al piano primo di circa 63 mq. netti con piccolo resede di circa mq. 10 corredato da box auto di circa 20 mq. netti ubicati nello stesso fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati. Il valore sottoscritto è stato applicato al lordo delle murature esterne valutate al 15%, tenuto conto dei parametri impiegati nella valutazione degli immobili pignorati dove il 100% per l'appartamento, il 50% per il box auto e il 10% per il resede. Tale determinazione è pari a circa 85 mq. di superficie commerciale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,32	x	1.100,00	=	89.452,00
Valore superficie accessori:	11,58	x	1.100,00	=	12.738,00
					102.190,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102.190,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.190,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PER LA STIMA, È STATO UTILIZZATO IL CRITERIO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO, CIOÈ SONO STATI PRESI A RIFERIMENTO ALCUNI IMMOBILI NELLA ZONA CON CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE SIMILI.

L'INTENTO INIZIALE ERA QUELLO DI EFFETTUARE UNA STIMA PLURIPARAMETRICA CON LA METODOLOGIA MCA (MARKET COMPARISION APPROACH) E A TAL FINE SONO STATI RICERCATI DEI "COMPARABILI", DOVE PER COMPARABILI SI INTENDONO DEGLI IMMOBILI COMPRAVENDUTI RECENTEMENTE NELLA ZONA, QUANTO MENO UN PERIODO TEMPORALE DI SEI/SETTE MESI DELL'ANNO 2024.

PER RINTRACCIARE DEI POTENZIALI COMPARABILI, SONO STATI UTILIZZATI I RIFERIMENTI CATASTALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, AL FINE DI VERIFICARE SE NEL MEDESIMO FOGLIO DI MAPPA VE NE FOSSERO ALTRI CON LE MEDESIME CARATTERISTICHE, QUALI CONSISTENZA, CLASSE E RENDITA.

UNA VOLTA INDIVIDUATI GLI IMMOBILI DA UTILIZZARE COME POTENZIALI COMPARABILI, SONO STATI INCROCIATI I DATI DI QUESTI ULTIMI CON I REGISTRI DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE (CONSERVATORIA), ALLO SCOPO DI INDIVIDUARE ATTI DI COMPRAVENDITA DAI QUALI POTER DESUMERE I VALORI DI SCAMBIO, LE CONSISTENZE, LO STATO MANUTENTIVO, ECT.

NEL NOSTRO CASO, QUESTO TIPO DI RICERCA INCROCIATA HA DATO ESITO NEGATIVO, OSSIA NON SONO STATI RISCONTRATI DEI COMPARABILI RIFERITI AD ATTI DI COMPRAVENDITA RECENTI.

NON AVENDO DEI COMPARABILI, SONO STATI PRESI A RIFERIMENTO GLI ULTIMI VALORI OMI PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, E SPECIFICATAMENTE QUELLI RIFERITI AL PRIMO SEMESTRE 2024.

NELLA PIENA CONSAPEVOLEZZA CHE I VALORI OMI RAPPRESENTANO UN MERO PARAMETRO ECONOMICO DI RIFERIMENTO CHE NON È SOSTITUTIVO DI UNA STIMA, SONO STATE CONDOTTE

ANCHE DELLE INDAGINI DI MERCATO PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI OLTRE AD ANALIZZARE I VARI ANNUNCI DI VENDITA REPERIBILI SU SITI WEB.

TRA GLI ANNUNCI DI VENDITA E L'INTERVISTA EFFETTUATA ALL'AGENZIA IMMOBILIARE CHE AVEVA POSTO UN CARTELLO CON IL NUMERO TELEFONICO NELLA RECINZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE I BENI PIGNORATI E' STATO INDIVIDUATO L'IMMOBILE IN VENDITA COMPATIBILE IN TERMINI DI LOCALIZZAZIONE CON IL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA. SI TRATTA DI UN APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ANNESSO BOX AUTO E PICCOLO RESEDE, CONTRADDISTINTO DA UNA DEDOTTA SUPERFICIE COMMERCIALE DI CIRCA MQ. 85. LE PARTI A SEGUITO DELLA FASE DI CONTRATTAZIONE HANNO GIA PROVVEDUTO A SOTTOSCRIVERE UN PRELIMINARE DI VENDITA IN OTTOBRE 2024 AL PREZZO DI EURO 110.000,00 A FRONTE DI UNA RICHIESTA INIZIALE DI EURO 125.000,00. DAI DATI FORNITI DALL'AGENZIA IMMOBILIARE SI RICAVALA UN VALORE MINIMO UNITARIO DI EURO 1.300,00/MQ.

UNA SECONDA PROPOSTA DI VENDITA RIGUARDA UN EDIFICIO RESIDENZIALE AL PIANO PRIMO CORREDATO DA BOX AUTO DI CIRCA MQ. 97 COMMERCIALI IPOTIZZATI DALLA SCRIVENTE. L'IMMOBILE E' SITUATO IN VIA KULISCIOFF. (DALL'ANNUNCIO DI VENDITA SI RICAVALA UN PARAMETRO UNITARIO DI CIRCA EURO 1.130,00/MQ).

VA COMUNQUE PRECISATO CHE GLI ANNUNCI DI VENDITA NON RAPPRESENTANO UN VERO E PROPRIO COMPARABILE, ATTESO CHE L'ANNUNCIO DI VENDITA RAPPRESENTA SEMPLICEMENTE UNA RICHIESTA, DOVE IL REALE PREZZO DI VENDITA SI FORMA SUCCESSIVAMENTE A SEGUITO DI UNA FASE DI CONTRATTAZIONE TRA LE PARTI COME E' STATO PER LA VENDITA INDICATA SOPRA.

TENUTO CONTO ANCHE DEI PARAMETRI ECONOMICI DESUNTI DALLE PUBBLICAZIONI OMI UNITAMENTE A QUELLI RICAVALI DAGLI ANNUNCI DI VENDITA IMMOBILIARE, SONO STATE FATTE DELLE MEDIE PONDERATE CONSIDERANDO VARI ASPETTI E PECULIARITÀ, TRA CUI LE CONSISTENZE, LE DOTAZIONI PERTINENZIALI, LA VICINANZA O MENO A SERVIZI ED INFRASTRUTTURE, LO STATO MANUTENTIVO, L'ACCESSIBILITÀ, ETC.

IN VIRTÙ DEI SUDETTI ASPETTI, È STATO POSSIBILE INDIVIDUARE DEI PARAMETRI ECONOMICI UTILI PER L'ODIERNA STIMA.

NEL DETERMINARE IL PREZZO/VALORE UNITARIO, SI È TENUTA ANCHE IN CONSIDERAZIONE LA FINALITÀ DELLA STIMA CHE È PREPOSTA AD UNA VENDITA COATTIVA, IN CUI IL POTENZIALE ACQUIRENTE AGIRÀ CONSAPEVOLMENTE RAPPORTANDOSI SEMPRE AL PREZZO MAGGIORMENTE APPETIBILE DI UNA PROCEDURA COATTIVA RISPETTO AL PREZZO CHE DOVREBBE CORRISPONDERE NEL LIBERO MERCATO.

I PARAMETRI ADOTTATI PER LA STIMA SONO TRE E PIÙ ESATTAMENTE:

- 1) LA SUPERFICIE COMMERCIALE CALCOLATA AL LORDO DELLE MURATURE INTERNE ED ESTERNE. PER LE PERTINENZE ACCESSORIE, QUALI TERRAZZE, BOX, CANTINE, AREE SCOPERTE, ETC, SONO STATI UTILIZZATI DEI COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE AL FINE DI PARAMETRARLE ALLA SUPERFICIE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE PRINCIPALE.
- 2) IL PREZZO UNITARIO A METRO QUADRATO, DETERMINATO SULLA BASE DI MEDIE PONDERATE ATTENENDOSI AI DATI ECONOMICI RICAVALI DA INDAGINI DI MERCATO E DA ANNUNCI DI VENDITA OLTRE CHE RIGUARDANTI IMMOBILI CON CARATTERISTICHE SIMILI.
- 3) LO STATO DI CONFORMITÀ E DI CONSISTENZA ALLA LUCE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA ED AMMINISTRATIVA REPERITA PRESSO I COMPETENTI PUBBLICI UFFICI, PREVIO RAFFRONTO CON LO STATO DEI LUOGHI (CONFORMITÀ EDILIZIA E CONFORMITÀ CATASTALE). NEL NOSTRO CASO SPECIFICO NON SONO STATE RISCONTRATE DIFFORMITÀ ALL'APPARTAMENTO CHE NECESSITASSERO DI APPOSITE ISTANZA DI SANATORIA O DI PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA. È STATA CONSIDERATA ANCHE LA PREDISPOSIZIONE DI ATTESTAZIONE TOLLERANZE PUR NON APPLICANDO NESSUNA DECURTAZIONE PER QUANTO ESPOSTO IN PERIZIA. PER QUANTO RIGUARDA IL BOX-AUTO NON E' STATO POSSIBILE CONFRONTARLO CON L'ULTIMO TITOLO EDILIZIO IN QUANTO NON ATTUABILE IL RILIEVO METRICO.
- 4) SONO STATI VALUTATI ANCHE I LAVORI DA COMPLETARE PER DIVIDERE IL RESEDE TERGALE E L'ACCESSO AL MEDESIMO DETERMINATI SULLA BASE DI DATI ECONOMICI RICAVALI DA CONSULTAZIONI AVUTE CON LE DITTE DI FORNITURA E IMPRESE EDILI.

INFINE, DAL VALORE DI STIMA DETERMINATO CON I SUDETTI PARAMETRI, È STATO APPLICATO UN ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 15% IN CONSIDERAZIONE DELL'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI, STANTE LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, NONCHÈ PER EFFETTO DI QUANTO SUGGERITO DALLA COMUNE ESPERIENZA CIRCA LE DIFFERENZE TRA IL LIBERO MERCATO E LE VENDITE COATTIVE.

LA VALUTAZIONE CHE SEGUE, PRENDE GIÀ IN CONSIDERAZIONE LE CONDIZIONI GENERALI DI MANUTENZIONE, IL CONTESTO LOGISTICO, LA PRESENZA O MENO DI INFRASTRUTTURE, NONCHÈ I PREZZI MEDI NORMALMENTE APPLICATI PER COMPRAVENDITE IMMOBILIARI IN CUI VENGONO TRATTATI IMMOBILI SIMILI.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, agenzie: della zona, ed inoltre: annunci di vendita web

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	81,32	11,58	102.190,00	102.190,00
				102.190,00 €	102.190,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Realizzazione di divisione resede tergal con rete metallica plastificata, nuova costruzione di scalino per l'accesso al medesimo e installazione di cancelletto pedonale.	-1.500,00
	1.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.690,00**

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 **€. 15.103,50**

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**

Riduzione per arrotondamento: €. **6,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **85.580,00**

data 15/01/2025

il tecnico incaricato
Maria Giovanna Clemente