



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Elisabetta Rodinò di Miglione



CUSTODE:

Istituto di vendite giudiziarie I.V.G.



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Antonio Bennati

CF:BNNNTN73D10A390P

con studio in CASTIGLION FIORENTINO (AR) via dei Beroardi 57

telefono: 3403382045

email: antonioben@inwind.it

PEC: antonio.bennati@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Antonio Bennati

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANSEPOLCRO via dei Tarlati 1122, della superficie commerciale di **177,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare situata al piano terra e piano primo di un edificio plurifamiliare di antica formazione in muratura portante, intonacato su entrambe le facce e costituito da due livelli fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,60 circa piano terra 2,70 circa piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 189 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO via dei Tarlati 1122, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 189 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO via dei Tarlati 1122, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 189 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO via dei Tarlati 1122, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 924 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI TARLATI SANSEPOLCRO , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 189 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 14, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI TARLATI SANSEPOLCRO, piano: T
- foglio 76 particella 922 (catasto fabbricati), categoria A/4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Resede a comune alle particella 188 sub 2 plla 923 plla 924 plla 189 sub 2

- foglio 76 particella 189 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
scala interna a comune tra sub 1 e sub 4
- foglio 76 particella 189 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
disimpegno a comune tra sub 3 sub 2
- foglio 76 particella 183 (catasto fabbricati), categoria A/4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Passo comune alle particelle 188 sub 1 - 188 sub 2 - 188 sub 3 - 189 sub 1 - 189 sub 2 - 189 sub 3 - 189 sub 4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	177,50 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:	€. 88.836,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.912,00
Data di conclusione della relazione:	27/02/2026



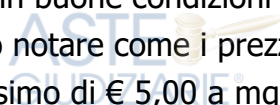
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/07/2020, con scadenza il 30/06/2028, registrato il 24/07/2020 a Sansepolcro ai nn. TZ820T000398000MD (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 3.600 annui.

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata da terzi, in virtù di regolare contratto di affitto allegato stipulato in data 01/07/2020 e registrato in data 24/07/2020 con scadenza 30/06/2028 con un importo del canone di locazione di €3.600,00 annui pari a € 300,00 mensili.

Per calcolare il giusto canone di locazione si è proceduto consultando la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la provincia di Arezzo comune di Sansepolcro - zone E1 'Suburbana/ZONA INDUSTRIALE SANTA FIORA, VIA MARCO BUITONI, VIALE CARLO DRAGON" per il primo semestre 2025 per unità a destinazione residenziale si ha che: per abitazioni in posizioni simili a questa si va da un valore minimo per il canone di locazione di € 3,00 a mq ad un massimo di € 3,90 a mq viste le pessime condizioni in cui si trova l'appartamento si ritiene giusto considerare l'importo minimo di 3,00 € a mq.

Attraverso un'indagine di mercato sulle locazioni immobiliari nella zona di Sansepolcro, per immobili dello stesso tipo in buone condizioni e in posizione paragonabile all'immobile in oggetto, si può notare come i prezzi di locazione vadano da un minimo di € 3,00 ad un massimo di € 5,00 a mq (media 4,00) per immobili buono/ottimo stato.





Facendo una media tra i valori ottenuti si ha che il giusto canone di locazione risulta:

$(€3,00+€4,00)/2= €3,50$ a mq che moltiplicato per la superficie commerciale e ridotto del 50% viste le pessime condizioni dell'appartamento otteniamo il giusto canone di locazione pari a **€ 310,00** si conclude quindi che il canone di locazione pattuito tra le parti di €300,00 mensili può essere considerato corretto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal controllo del certificato notarile ipo-catastale a firma del Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (Va) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato e l'elenco delle formalità pregiudizievoli nei venti anni precedenti il pignoramento controllate tramite ispezione ipotecaria, rispetto agli accertamenti eseguiti non si segnalano atti mancanti o inidonei né discontinuità nelle trascrizioni.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/06/2011 a firma di Notaio Barchi Sereno ai nn. 21163/9823 di repertorio, registrata il 04/07/2011 a Arezzo ai nn. 10982/1773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 190000.

Importo capitale: 95000.

Durata ipoteca: 20 anni 8 giorni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/12/2024 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale ai nn. 4286 di repertorio, registrata il 13/01/2025 a Arezzo ai nn. 388/295, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento Immobili





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 1/2, in forza di Compravendita (dal 18/07/2002), con atto stipulato il 18/07/2002 a firma di Notaio Fanfani Marco ai nn. 65393 di repertorio, trascritto il 25/07/2002 a Arezzo ai nn. 13589/9199

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 18/07/2002), con atto stipulato il 18/07/2002 a firma di Notaio Fanfani Marco ai nn. 65393 di repertorio, trascritto il 25/07/2002 a Arezzo ai nn. 13589/9199

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Ricongiungimento di usufrutto (dal 17/06/2001 fino al 17/12/2001)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Ricongiungimento di usufrutto (dal 17/06/2001 fino al 17/12/2001)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Costituzione (dal 17/12/2001 fino al 18/07/2002)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Costituzione (dal 17/12/2001 fino al 18/07/2002)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufruttuaria, in forza di Costituzione (dal 17/12/2001 fino al 18/07/2002)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di costituzione del 12/07/2002 pratica 121886 n. 1849.1/2002 (dal 12/07/2002 fino al 18/07/2002).

Il titolo è riferito solamente a foglio 76 p.lla 189 sub 3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è di antica costruzione e l'unica pratica edilizia reperita in Comune è la DIA 2565/2006 di cui però non sono stati reperiti né la comunicazione di fine lavori né il certificato di abitabilità

7.1. PRATICHE EDILIZIE:





DIA N. 2565/2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria per spostamento aperture, diversa distribuzione interna, sostituzione manto e infissi, presentata il 21/09/2006 con il n. prot. nr. 20060016282 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n.41 del 01.04.2015, l'immobile ricade in zona Tessuti consolidati - edificato di matrice storica. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articoli 29 - 44 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Presenza di una veranda chiusa abusiva e di tettoia precaria insistenti su bene comune non censibile da demolire - Diversa posizione di aperture interne e diversa conformazione della scala interna che collega il piano terra con il piano primo da regolarizzare

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia tardiva e certificato di idoneità statica per regolarizzazione difformità interne e demolizione e smaltimento di veranda e tettoia abusive
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria per regolarizzazione difformità interne: €6.000,00
- Demolizione e smaltimento veranda e tettoia precaria: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Ultima planimetria depositata in comune piano terra



Ultima planimetria depositata in comune piano primo



Pianta piano primo stato attuale



Pianta piano terra stato attuale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non corrispondenza dello stato rilevato con la planimetria depositata



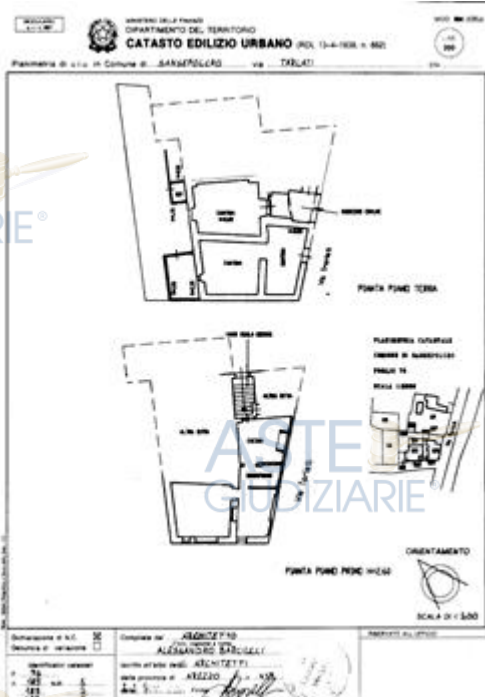
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA con presentazione nuovo elaborato planimetrico e nuove planimetrie catastali
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuovo elaborato planimetrico, nuove planimetrie catastali compresi oneri di deposito elaborati: € 1.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

Necessaria fusione e aggiornamento planimetrico



Planimetria catastale agli atti 1



Planimetria catastale agli atti 2



Planimetrie catastali dello stato rilevato



Elaborato planimetrico



ASTE
GIUDIZIARIE®

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
Ufficio Tecnico Eritrate di AREZZO
Max 874 CEU

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tip. Proprietà	Sub	DESCRIZIONE
SANSEPOLCRO		76	189			
122	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
123	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
124	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
125	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
126	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
127	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
128	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
129	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
130	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
131	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
132	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
133	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
134	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
135	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
136	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
137	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
138	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
139	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
140	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
141	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
142	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
143	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
144	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
145	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
146	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
147	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
148	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
149	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
150	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
151	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
152	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
153	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
154	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
155	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
156	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
157	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
158	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
159	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
160	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
161	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
162	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
163	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
164	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
165	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
166	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
167	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
168	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
169	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
170	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
171	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
172	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
173	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
174	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
175	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
176	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
177	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
178	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
179	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
180	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
181	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
182	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
183	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
184	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
185	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
186	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
187	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
188	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
189	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
190	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
191	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
192	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
193	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
194	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
195	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
196	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
197	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
198	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
199	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'
200	5	VIA TARLATI				ALTRA PROPRIETA'

Elaborato all'Ufficio Tecnico Eritrate
Prodotto il presente mod. EP3 prot.
Annullato e sostituito dal mod. EP3 prot.

Elaborato planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Directorio Provinciale di Arezzo
Ufficio Provinciale - Sezione
Servizi Catastrali

Dire. 3396/2025
Dir. 10/2025
Numero Protocollo 152088
Pag. 1 di 1

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tip. Proprietà	Sub	DESCRIZIONE
SANSEPOLCRO		76	189			
1	5	VIA TARLATI				ASSIGNAZIONE DI TIPO POPOLARE
2	5	VIA TARLATI				ASSIGNAZIONE DI TIPO POPOLARE
3	5	VIA TARLATI				ASSIGNAZIONE DI TIPO POPOLARE
4	5	VIA TARLATI				ASSIGNAZIONE DI TIPO POPOLARE
5	5	VIA TARLATI				ASSIGNAZIONE DI TIPO POPOLARE
6	5	VIA TARLATI				ASSIGNAZIONE DI TIPO POPOLARE
7	5	VIA TARLATI				ASSIGNAZIONE DI TIPO POPOLARE

Vedere allegate

Elenco subalterni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SANSEPOLCRO VIA DEI TARLATI 1122

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANSEPOLCRO via dei Tarlati 1122, della superficie commerciale di **177,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare situata al piano terra e piano primo di un edificio plurifamiliare di antica formazione in muratura portante, intonacato su entrambe le facce e costituito da due livelli fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,60 circa piano terra 2,70 circa piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 189 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO via dei Tarlati 1122, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 189 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, indirizzo catastale:

tecnico incaricato: Antonio Bennati

Pagina 9 di 16



SANSEPOLCRO via dei Tarlati 1122, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 76 particella 189 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO via dei Tarlati 1122, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 924 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI TARLATI SANSEPOLCRO , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 189 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 14, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI TARLATI SANSEPOLCRO, piano: T
- foglio 76 particella 922 (catasto fabbricati), categoria A/4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Resede a comune alle particella 188 sub 2 plla 923 plla 924 plla 189 sub 2

- foglio 76 particella 189 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
scala interna a comune tra sub 1 e sub 4
- foglio 76 particella 189 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
disimpegno a comune tra sub 3 sub 2
- foglio 76 particella 183 (catasto fabbricati), categoria A/4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Passo comune alle particelle 188 sub 1 - 188 sub 2 - 188 sub 3 - 189 sub 1 - 189 sub 2 - 189 sub 3 - 189 sub 4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Anghiari, Arezzo, Città di Castello). 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:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto è costituito da due livelli fuori terra, piano terra e piano primocollegati tra loro da scala interna in ferro.

L'ingresso all'appartamento è possibile sia dal piano terra tramite portone vetrato posto su via dei Tarlati, ma anche tramite un vano scala comune che conduce direttamente al piano primo nel lato nord est del fabbricato.

L'appartamento si presenta in cattive condizioni di conservazione, gli impianti sono tutti da revisionare la caldaia non è installata anche se l'impianto di distribuzione e di emissione risulta presente.

Il piano terra è costituito da ingresso su via dei Tarlati, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e locale ad uso deposito, individuato alla p.lla 189 sub 3, utilizzato però attualmente



ASTE
GIUDIZIARIE®

come camera e un sotto scala. Sono presenti anche un wc con accesso dal bene comune non censibile esterno nel retro del fabbricato e un deposito anche esso con accesso dall'esterno. individuato con la particella 924.

Risultano presenti al piano terra anche una veranda chiusa abusiva insistente sul bene comune non censibile da demolire ed anche una piccola tettoia precaria con tetto in lamiera, anche questa da demolire perché su bene comune non censibile.

Dal piano terra tramite una scala a chiocciola in ferro si può accedere al piano primo, a cui per altro si accede anche dalla scala a comune con l'unità immobiliare adiacente con ingresso nella facciata nord-est. Il piano primo è costituito da tre camere (una delle quali attualmente è usata come cucina) un bagno e un disimpegno. Da una botola posizionata nel disimpegno si può accedere al sotto tetto non praticabile.

Gli impianti idraulico ed elettrico risultano funzionanti ma sono da revisionare, per quanto riguarda l'impianto termico: la caldaia non risulta presente ma l'impianto di distribuzione e i termosifoni sono presenti. Nel complesso tutti gli impianti sono da revisionare e adeguare. Le finestre sono in legno non recenti ma in buone condizioni e regolarmente funzionanti.

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati di bianco l'altezza dei locali interni è di di circa 2,60 mt al piano terra e circa 2,70 mt al piano primo.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:



[315,05 KWh/m²/anno]

tecnico incaricato: Antonio Bennati

Pagina 12 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Certificazione APE N. 0000995138 registrata in data 17/02/2026

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
Vani residenziali piano terra	95,00	x	100 %	=	95,00
Vani residenziali piano primo	70,00	x	100 %	=	70,00
Accessori comunicanti piano terra	20,00	x	50 %	=	10,00
Accessori non comunicanti piano terra	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	195,00				177,50

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORI DI RIFERIMENTO UNITÀ IMMOBILIARE

Consultando la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la provincia di Arezzo comune di Sansepolcro - zone E1 'Suburbana/ZONA INDUSTRIALE SANTA FIORA, VIA MARCO BUTONI, VIALE CARLO DRAGON' per il primo semestre 2025 per unità



a destinazione residenziale si ha che: per abitazioni simili a questa si va da un minimo di € 850,00 a mq ad un massimo di € 1.100,00 a mq.

Attraverso un'indagine di mercato sulle compravendite immobiliari nella zona di Sansepolcro per immobili dello stesso tipo, in posizione paragonabile all'immobile in oggetto, si può notare come i prezzi di vendita vadano da un minimo di € 925,00 ad un massimo di € 1.600,00 a mq per immobili buono stato di conservazione. In base alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 il coefficiente di merito dell'immobile sulla base della posizione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche intrinseche dell'edificio e dell'unità immobiliare risulta pari a -40%. Questo moltiplicatore si applicherà al valore dell'unità immobiliare individuato confrontando tra di loro i valori della banca dati dell' OMI ed i valori medi individuati sul mercato immobiliare attuale.

Relativamente ai valori OMI si ritiene giusto considerare il valore medio di € 975,00/mq.

Relativamente ai prezzi di mercato attuali per immobili simili si prende in considerazione il valore medio individuato di € 1.260,00/mq.

Facendo la media tra i due valori si ottiene $(975,00+1.260,00)/2 = € 1.117,00$ a mq.

Applicando il coefficiente di merito precedentemente calcolato si ha che il valore commerciale dell'unità immobiliare è pari a € 1.117,00 - 40% = € 670,00 a mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	177,50	x	670,00	=	118.925,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 118.925,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 118.925,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale dei beni esecutati si calcolerà confrontando i seguenti dati:

- il valore commerciale individuato consultando le banche dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio riferito al primo semestre 2025 moltiplicato per il valore % del coefficiente di merito dell'immobile calcolato secondo la tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.
- i prezzi di mercato attualmente presenti per beni simili nella stessa zona o in zone simili e limitrofe.

VALORI DI RIFERIMENTO UNITÀ IMMOBILIARE

Consultando la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la provincia di Arezzo comune di Sansepolcro - zone E1 'Suburbana/ZONA INDUSTRIALE SANTA FIORA, VIA MARCO



BITTONI, VIALE CARLO DRAGON" per il primo semestre 2025 per unità a destinazione residenziale si ha che: per abitazioni simili a questa si va da un minimo di € 850,00 a mq ad un massimo di € 1.100,00 a mq.

Attraverso un'indagine di mercato sulle compravendite immobiliari nella zona di Sansepolcro per immobili dello stesso tipo, in posizione paragonabile all'immobile in oggetto, si può notare come i prezzi di vendita vadano da un minimo di € 925,00 ad un massimo di € 1.600,00 a mq per immobili buono stato di conservazione. In base alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 il coefficiente di merito dell'immobile sulla base della posizione dello stato di conservazione e delle caratteristiche intrinseche dell'edificio e dell'unità immobiliare risulta -40%. Questo moltiplicatore si applicherà al valore dell'unità immobiliare individuato confrontando tra di loro i valori della banca dati dell' OMI ed i valori medi individuati sul mercato immobiliare attuale.

Relativamente ai valori OMI si ritiene giusto considerare il valore medio di € 975,00/mq.

Relativamente ai prezzi di mercato attuali per immobili simili si prende in considerazione il valore medio individuato di € 1.260,00/mq.

Facendo la media tra i due valori si ottiene $(975,00+1.260,00)/2$ € 1.117,00 a mq.

Applicando il coefficiente di merito precedentemente calcolato si ha che il valore commerciale dell'unità immobiliare è pari a € 1.117,00 - 40%= € 670,00 a mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Sansepolcro, agenzie: Sansepolcro, osservatori del mercato immobiliare OMI 2025 Comune di Sansepolcro

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	177,50	0,00	118.925,00	118.925,00
				118.925,00 €	118.925,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:

€. 17.838,75

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 12.250,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 88.836,25



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 13.325,44

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 598,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,81

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 74.912,00



data 27/02/2026



il tecnico incaricato
Antonio Bennati

