



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

127/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Federico Pani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Gino Gonnelli

CF:GNNGNI68H16A851G

con studio in BIBBIENA (AR) via Giuseppe Bocci n.4

telefono: 0575561430

email: ingegon@virgilio.it



tecnico incaricato: Gino Gonnelli

Pagina 1 di 10

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a LORO CIUFFENNA PIAZZA DUCA D'AOSTA 11, frazione SAN GIUSTINO VALDARNO, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terzo di fabbricato plurifamiliare di antica costruzione posto nel centro storico della frazione San Giustino Valdarno in piazza Duca D'Aosta, 11

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2.45 / 2.70 / 3.45 m. Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 48 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA DUCA D'AOSTA 11, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PARTI CONDOMINIALI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.764,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dai soggetti eseguiti e dai figli. (vedi certificato di residenza e stato di famiglia)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/07/2005 a firma di NOTAIO TAITI MASSIMO ai nn. 124465 di repertorio, registrata il 26/07/2005 a AREZZO ai nn. 14342/2962, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 160.000.

Importo capitale: 80.000.

Durata ipoteca: 30

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/06/2025 a firma di SE.B.I. S.R.L. PER CONTO DI CRIF ai nn. 10063/1414 di repertorio, iscritta il 10/06/2025 a AREZZO ai nn. 10063/1414, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/06/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2220 di repertorio, trascritta il 25/07/2024 a AREZZO ai nn. 13186/10240, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non risulta costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

VEDI ATTO NOTAIO TAITI MASSIMO IN LORO CIUFFENNA (AR) del 04/05/2005 REP. 124087/12641 TRASCRITTO AD AREZZO IL 09/05/2005 AI NN. 8463/5510 (ALLEGATO)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è di antica costruzione realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967, successivamente sono stati eseguiti lavori per i quali si riportano i titoli edilizi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **3980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 05/04/2002 con il n. 3980 di protocollo

COMUNICAZIONE EX ART.26 LEGGE 47/85 N. **1175**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE, presentata il 09/02/1988 con il n. 1175 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **2794**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' ALLA DIA DEL 2002, presentata il 04/04/2005 con il n. 3562 di protocollo, rilasciata il 22/04/2005 con il n. 2794 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LORO CIUFFENNA PIAZZA DUCA D'AOSTA 11, FRAZIONE SAN GIUSTINO VALDARNO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LORO CIUFFENNA PIAZZA DUCA D'AOSTA 11, frazione SAN GIUSTINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALDARNO, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terzo di fabbricato plurifamiliare di antica costruzione posto nel centro storico della frazione San Giustino Valdarno in piazza Duca D'Aosta,11

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2.45 / 2.70 / 3.45 m. Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 48 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA DUCA D'AOSTA 11, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PARTI CONDOMINIALI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2002.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, 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:

Appartamento a piano terzo con ingresso da androne e vano scala condominiali, composto da ingresso - soggiorno con angolo cottura, disimpegno, wc, ripostiglio, ulteriore disimpegno e due camere. L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione; la pavimentazione è in piastrelle di monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono a vista con pianelle di cotto e orditura portante principale e secondaria in legno. Il bagno è completo di rivestimento delle pareti in ceramica ed è dotato di sanitari e doccia. L'immobile è dotato di impianto elettrico, in parte sottotraccia ed in parte a vista, impianto citofonico e impianto TV. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio ed è alimentato da caldaia murale a metano posta nel soggiorno. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia. Gli infissi sono in legno con vetri doppi e persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino di ingresso in legno massello.

Si precisa che la manutenzione dell'androne e del vano scala è in condizioni pessime, così come gli impianti condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Gino Gonnelli

Pagina 7 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CLASSE ENERGETICA:

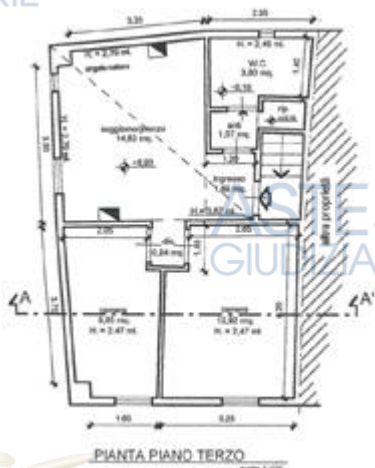
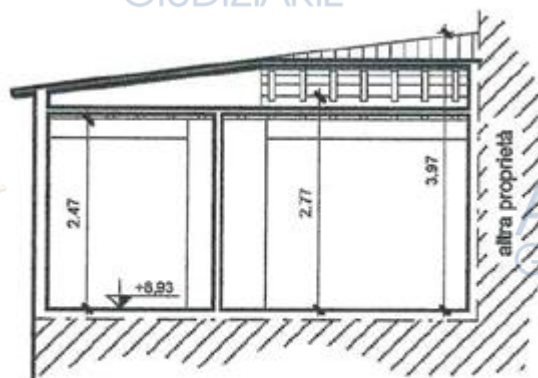
[385.05 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000074946 registrata in data 13/09/2019

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
superficie esterna lorda	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE A-A'

scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di unità immobiliare di livello basso posta in più ampio fabbricato residenziale in centro storico di San Giustino Valdarno. Il luogo è dotato di tutti i servizi sia commerciali che pubblici. Le finiture interne dell'immobile si presentano nel complesso in mediocre stato di manutenzione; le finiture esterne del fabbricato condominiale risultano in scarso grado di manutenzione. Tenendo conto di quanto detto sopra si procede alla stima del più probabile valore di mercato.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO:**Analisi dei comparabili:**

Appartamento in vendita a San Giustino Valdarno agenzia Immobiliare Puma rif. 1561380: prezzo a mq. € 890,00

Appartamento in vendita a San Giustino Valdarno agenzia Righi Immobiliare rif. 2870: prezzo a mq. € 550,00

Appartamento in vendita a San Giustino Valdarno annuncio privato cod.Idealista.it : 32549592: prezzo a mq. € 917,00

Prezzo medio a mq = € 785,00

Abbattimento percentuale pari al 10 % del valore medio in quanto il rilevamento è stato eseguito sui prezzi di vetrina delle proposte immobiliari:

$785,00 \text{ €/mq.} - 10\% = 707,10 \text{ €/mq.}$

Tale valutazione tiene conto dello stato di fatto degli immobili allo stato attuale e del costo stimato per le manutenzioni da effettuare. Nella stima sono inoltre comprese tutte le utilità e pertinenze a comune e/o indivise.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	52,00	x	707,00	=	36.764,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 36.764,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 36.764,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	52,00	0,00	36.764,00	36.764,00
				36.764,00 €	36.764,00 €

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:

€. 36.764,00

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

€. 5.514,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 500,00

Arrotondamento del valore finale:

€. -250,60

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

€. 31.000,00

data 10/09/2025

il tecnico incaricato
Gino Gonnelli