



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Elisabetta Rodinò di Miglione



CUSTODE:

Dott. Matteo Rossi - Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.)



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/05/2026



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Palazzi

CF:PLZGLC67C29A468D

con studio in LUCIGNANO (AR) via senese 46

telefono: 0575837709

email: geompalazzi@inwind.it



tecnico incaricato: Gianluca Palazzi

Pagina 1 di 17





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a AREZZO via Alessandro Del Vita 31, quartiere La Marchionna, della superficie commerciale di **79,61** mq per la quota di:

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

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate in un fabbricato facente parte della lottizzazione "La Marchionna" e più precisamente in quello posto in via Alessandro del Vita ai civici 25, 27, 29 e 31.

La zona, a destinazione prevalentemente residenziale con annesse attività commerciali, si trova nella immediata periferia ovest di Arezzo adiacente alla frazione Staggiano.

Il fabbricato è stato ultimato nel 2001 a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 527/1999 e Successiva Variante n. 357/2001. Dal punto di vista architettonico presenta una particolare forma in pianta ad arco, costituita da vari corpi con tetti sfalsati; dal punto di vista strutturale è realizzato con telaio a pilatri, travi in cemento armato e solai in laterocemento; tamponature a cassetta con elementi in laterizio, intonacate e tinteggiate; manto di copertura in laterizio del tipo "portoghese", gronde in cemento armato con canali di gronda e pluviali sono in rame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 11, scala A, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 1062 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro del Vita n. 31, piano: 1

Coerenze: l'unità immobiliare confina con: parti condominiali; Misuri Leda e Sordi Giancarlo; Spadini Andreina; Baglioni Licia, Burbui Enrica e Burbui Paola Consuelo; Cacioli Barbara e Galastri Paolo.

L'immobile comprende i diritti proporzionali sui Beni comuni non censibili subalterni 1 (parcheggio privato ad uso pubblico), 2 (portico e marciapiedi ad uso privato), 3 (rampa), 4 (corsia garage), 7 (vano scala e ascensore), 8 (scannafosso). Dall'elaborato planimetrico risulta comune al fabbricato anche la rampa di accesso alla corsia del piano interrato censita come Bene comune non censibile al subalterno 4 della particella 1047.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

B box singolo a AREZZO via Alessandro Del Vita 31, quartiere La Marchionna, della superficie commerciale di **8,77** mq per la quota di:

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

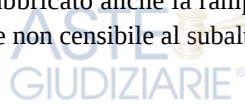
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 17, scala scala condominiale con accesso dal civico 31, ha un'altezza interna di 236 cm. Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 1062 sub. 66 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro del Vita n. 31, piano: S1



Coerenze: l'unità immobiliare confina con: parti comuni; Lucarini Franco; Cutini Anna e magro Patrizia.

L'immobile comprende i diritti proporzionali sui Beni comuni non censibili subalterni 1 (parcheggio privato ad uso pubblico), 2 (portico e marciapiedi ad uso privato), 4 (corsia garage), 7 (vano scala e ascensore), 8 (scannafosso). Dall'elaborato planimetrico risulta comune al fabbricato anche la rampa di accesso alla corsia del piano interrato censita come Bene comune non censibile al subalterno 4 della particella 1047.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,38 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:	€. 172.038,88
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.000,00
Data di conclusione della relazione:	16/05/2026

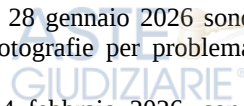


3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Durante il primo accesso fissato dall'IVG per il giorno 28 gennaio 2026 sono stati visionati i beni pignorati ma non è stato possibile effettuare rilievi e fotografie per problematiche di salute degli occupanti.

Nel secondo accesso, fissato dall'IVG per il giorno 14 febbraio 2026, sono state completate le operazioni attraverso rilievi e fotografie dell'appartamento al piano primo e del box al piano seminterrato.



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

tecnico incaricato: Gianluca Palazzi

Pagina 3 di 17



**PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/11/2008 a firma di Notaio De Stefano Giuseppe con sede in Castiglion Fiorentino (AR) ai nn. 57450/11552 di repertorio, iscritta il 02/12/2008 a Arezzo ai nn. 23314 RG/4231 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni 1 mese 4 giorni.

Costo per cancellazione gravame: 35,00 €

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/04/2009 a firma di Notaio De Stefano Giuseppe con sede in Castiglion Fiorentino (AR) ai nn. 57849/11891 di repertorio, iscritta il 23/04/2009 a Arezzo ai nn. 6844 RG/1162 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

Importo ipoteca: € 40.000,00.

Importo capitale: € 40.000,00.

Costo per cancellazione gravame: 35,00 €

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 20/04/2016 a firma di EQUITALIA CENTRO S.P.A. ai nn. 706/716 di repertorio, iscritta il 22/04/2016 a Arezzo ai nn. 5575 RG/786 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 208.536,02.

Importo capitale: € 104.268,01.

Costo per cancellazione gravame: 2.179,36 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/09/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo ai nn. 3160 di repertorio, trascritta il 06/10/2025 a Arezzo ai nn. 17225 RG/12958 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Costo per cancellazione gravame: 294,00 €

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: **€ 1.225,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 11.666,65**

Millesimi condominiali: **24,74446**

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie pari a € 1225 sono puramente indicative in quanto si riferiscono esclusivamente all'anno 2025.

I millesimi 24,74446 si riferiscono alla "Tabella A dei millesimi di proprietà" e comprendono sia



l'appartamento (22,49250) che il box (2,25196).

Risulta anche una "Tabella B per le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione del corpo scala A e del relativo ascensore"; i millesimi ammontano a 81,412 e comprendono sia l'appartamento (77,374) che il box (4,038).

Le spese condominiali scadute ed insolute sono aggiornate alla data del 16/02/2026.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 27/11/2018 a firma di Notaio De Stefano Giuseppe con sede in Castiglion Fiorentino (AR) ai nn. 57449 RG/11551 RP di repertorio, trascritto il 02/12/2008 a Arezzo ai nn. 23313 RG/15493 RP

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 27/11/2008 a firma di Notaio De Stefano Giuseppe con sede in Castiglion Fiorentino ai nn. 57449/11551 di repertorio, trascritto il 02/12/2008 a Arezzo ai nn. 23313 RG/15493 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 12/07/2001 a firma di Notaio Suzzi Alberto con sede in Arezzo ai nn. 83152 di repertorio, trascritto il 16/07/2001 a Arezzo ai nn. 11612 RG/8031 RP

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. n° 527/99, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un edificio parte residenziale e parte commerciale nel lotto n. 8 della Lottizzazione "La Marchionna", presentata il 05/08/1995 con il n. 52501 prot. gen. di protocollo, rilasciata il 24/06/1999 con il n. 527 di protocollo

Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n° 527/99 N. n° 357/01, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un edificio parte residenziale e parte commerciale nel lotto n. 8 della Lottizzazione "La Marchionna", presentata il 16/05/2001 con il n. 38934 prot. gen. di protocollo, rilasciata il 14/06/2001 con il n. 357 di protocollo

Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità N. n° 74623 prot. gen, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un edificio parte residenziale e parte commerciale nel lotto n. 8 della Lottizzazione "La Marchionna", presentata il 25/09/2001 con il n. 74623 prot. gen di protocollo

Comunicazione interventi attività edilizia libera art. 136 comma 1 L.R. 65/2014 N. n° 4659/2021, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria alle facciate, presentata il 29/12/2021 con il n. 4659 di protocollo

Comunicazione interventi attività edilizia libera art. 136 comma 1 L.R. 65/2014 N. n° 3149/2024,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria alle coperture, presentata il 08/10/2024 con il n. 3149 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 134 del 30 settembre 2021, l'immobile ricade in zona Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Ai sensi dell'art. 31 comma 1 delle Norme tecniche di attuazione gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie;
- addizioni volumetriche alle condizioni di cui al successivo comma 5;
- interventi di sostituzione edilizia alle condizioni di cui al successivo comma 6;
- ristrutturazione urbanistica;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- l'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti fino a 20 mq di "Se" estesa a 30 mq di "Se" contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. Per le addizioni volumetriche non costituenti SE il miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche dovrà essere effettuato contestualmente all'intervento edilizio (manutenzione straordinaria / ristrutturazione ecc.) comportante il successivo passaggio delle superfici accessorie a SE qualora nel loro complesso le stesse risultino superiori a 20 mq";
- l'intervento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti è ammesso fino a 30 mq di "Se" e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'u.i.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La rampa di accesso alla corsia del piano interrato, identificata catastalmente quale Bene Comune Non Censibile al Foglio 110, particella 1047, subalterno 4, risulta nell'elaborato planimetrico comune anche alle unità immobiliari insistenti sulla particella 1062. Tuttavia, tale intestazione comune non trova corrispondenza nei titoli di provenienza esaminati né nelle relative formalità di trascrizione, dalle quali non emergono diritti di comproprietà o servitù a favore delle predette unità. Si rileva pertanto una possibile discrasia tra rappresentazione catastale e risultanze giuridico-pubblicitarie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: formalizzazione della servitù; si rileva infatti che la rampa in oggetto risulta utilizzata in modo continuativo sin dal 2001 dalle unità immobiliari della particella 1062, circostanza che, pur non costituendo di per sé titolo di comproprietà, assume rilievo ai fini dell'accertamento dell'eventuale esistenza di diritti reali di godimento maturati nel tempo ovvero della originaria destinazione funzionale del bene comune.

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

Costi di regolarizzazione:

- Importo forfettario presunto: €.2.600,00

BENI IN AREZZO VIA ALESSANDRO DEL VITA 31, QUARTIERE LA MARCHIONNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AREZZO via Alessandro Del Vita 31, quartiere La Marchionna, della superficie commerciale di **79,61** mq per la quota di:

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

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate in un fabbricato facente parte della lottizzazione "La Marchionna" e più precisamente in quello posto in via Alessandro del Vita ai civici 25, 27, 29 e 31.

La zona, a destinazione prevalentemente residenziale con annesse attività commerciali, si trova nella immediata periferia ovest di Arezzo adiacente alla frazione Staggiano.

Il fabbricato è stato ultimato nel 2001 a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 527/1999 e Successiva Variante n. 357/2001. Dal punto di vista architettonico presenta una particolare forma in pianta ad arco, costituita da vari corpi con tetti sfalsati; dal punto di vista strutturale è realizzato con telaio a pilatri, travi in cemento armato e solai in laterocemento; tamponature a cassetta con elementi in laterizio, intonacate e tinteggiate; manto di copertura in laterizio del tipo "portoghese", gronde in cemento armato con canali di gronda e pluviali sono in rame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 11, scala A, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 1062 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro del Vita n. 31, piano: 1

Coerenze: l'unità immobiliare confina con: parti condominiali; Misuri Leda e Sordi Giancarlo; Spadini Andreina; Baglioni Licia, Burbui Enrica e Burbui Paola Consuelo; Cacioli Barbara e Galastri Paolo.

L'immobile comprende i diritti proporzionali sui Beni comuni non censibili subalterni 1 (parcheggio privato ad uso pubblico), 2 (portico e marciapiedi ad uso privato), 3 (rampa), 4





(corsia garage), 7 (vano scala e ascensore), 8 (scannafosso). Dall'elaborato planimetrico risulta comune al fabbricato anche la rampa di accesso alla corsia del piano interrato censita come Bene comune non censibile al subalterno 4 della particella 1047.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



FOTO AEREA AREZZO



FOTO AEREA LOTTIZZAZIONE LA MARCHIONNA



VISTA 3D DA SUD



VISTA 3D DA NORD



VISTA DELLA LOGGIA SUD



VISTA DELLA LOGGIA NORD

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 residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

nella media ★★★★★★

tecnico incaricato: Gianluca Palazzi

Pagina 8 di 17



farmacie
negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia
spazi verde

COLLEGAMENTI

autostrada distante 13 km
autobus distante 200 metri
ferrovia distante 3 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si trova al piano primo con accesso dal civico n. 31 ed è costituito da ingresso, cucina, disimpegno, bagno (completo di lavabo, water, bidet e vasca), ripostiglio e due camere oltre a due ampie logge (una esposta a sud verso l'area pedonale con giardino e l'altra a nord verso il parcheggio); allo stato attuale si trova in normale stato di manutenzione con finiture di livello medio: pavimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc.

Gli impianti elettrico (sottotraccia), idrico sanitario (allacciato all'acquedotto pubblico e alla pubblica fognatura) e termico (caldaia a metano con radiatori in alluminio) sono da considerarsi in normale stato di conservazione.

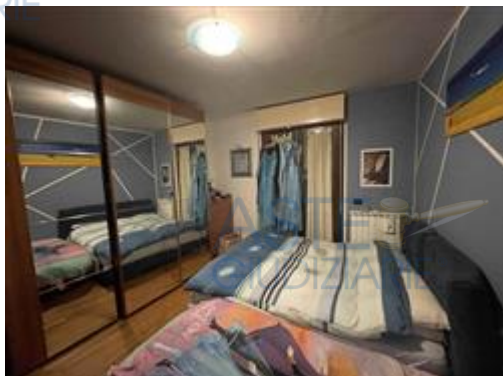


INGRESSO



CUCINA



ASTE
GIUDIZIARIE®

CAMERA 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAMERA 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

BAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOGGIA NORD-LOGGIA SUD

CLASSE ENERGETICA:

F

[113,44 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1021039 registrata in data 19/04/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 PRINCIPALI	72,64	x	100 %	=	72,64
LOGGE	23,24	x	30 %	=	6,97
Totale:	95,88				79,61

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Gianluca Palazzi

Pagina 10 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANTA STATO ATTUALE APPARTAMENTO PIANO PRIMO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/12/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento categoria A2 al piano primo con box al piano interrato

Indirizzo: via Alessandro Del Vita n. 33 Arezzo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.777,78 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/01/2026

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento categoria A3 al piano secondo e terzo con box al piano interrato

Indirizzo: via Alessandro Del Vita n. 31 Arezzo



Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.875,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/05/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento categoria A3 al piano primo con box al piano interrato

Indirizzo: via Alessandro Del Vita n. 29 Arezzo

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 152.500,00 pari a 2.276,12 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata sulla base della media dei valori unitari riscontrati in atti di compravendita per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima posti nella stessa lottizzazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,61 x 1.976,00 = **157.309,36**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 157.309,36**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 157.309,36**



BENI IN AREZZO VIA ALESSANDRO DEL VITA 31, QUARTIERE LA MARCHIONNA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a AREZZO via Alessandro Del Vita 31, quartiere La Marchionna, della superficie commerciale di **8,77** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 17, scala scala condominiale con accesso dal civico 31, ha un'altezza interna di 236 cm. Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 1062 sub. 66 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro del Vita n. 31, piano: S1

Coerenze: l'unità immobiliare confina con: parti comuni; Lucarini Franco; Cutini Anna e magro Patrizia.



ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile comprende i diritti proporzionali sui Beni comuni non censibili subalterni 1 (parcheggio privato ad uso pubblico), 2 (portico e marciapiedi ad uso privato), 4 (corsia garage), 7 (vano scala e ascensore), 8 (scannafosso). Dall'elaborato planimetrico risulta comune al fabbricato anche la rampa di accesso alla corsia del piano interrato censita come Bene comune non censibile al subalterno 4 della particella 1047.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTA DEL FABBRICATO CON LA RAMPA DI ACCESSO AL PIANO INTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ACCESSO AI BOX DEL PIANO INTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LA CORSIA CONDOMINIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
farmacie
negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia
spazi verde

COLLEGAMENTI

autostrada distante 13 km

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



autobus distante 200 metri
ferrovia distante 3 km



nella media

nella media

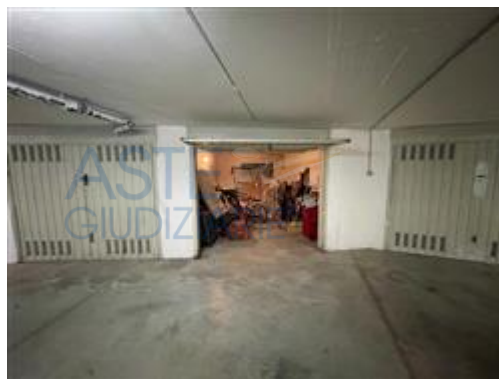


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un locale unico al piano interrato utilizzabile come rimessa auto-moto con accesso carrabile tramite rampa direttamente dall'esterno. L'accesso al locale è permesso da una porta metallica basculante con serratura e apertura manuale; il pavimento è in cemento, le pareti perimetrali sono intonacate e tinte di bianco mentre, il soffitto è in lastre di cemento tinte sempre di bianco; sulla parete di fondo è presente una finestra con affaccio sullo scannafosso; è presente impianto di illuminazione e idrico.



VISTA DELLA CORSIA CONDOMINIALE E DEL BOX



VISTA DELL'INGRESSO AL BOX



VISTA INTERNA DEL BOX



VISTA INTERNA DEL BOX



VISTA DELLA BASCULANTE DEL BOX

CONSISTENZA:

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

tecnico incaricato: Gianluca Palazzi

Pagina 14 di 17

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	17,54	x	50 %	=	8,77
Totale:	17,54				8,77

corsia condominiale



PIANTA STATO ATTUALE APPARTAMENTO PIANO INTERRATO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/12/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento categoria A2 al piano primo con box al piano interrato

Indirizzo: via Alessandro Del Vita n. 33 Arezzo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.777,78 Euro/mq

COMPARATIVO 2

tecnico incaricato: Gianluca Palazzi

Pagina 15 di 17



Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/01/2026
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: Appartamento categoria A3 al piano secondo e terzo con box al piano interrato
Indirizzo: via Alessandro Del Vita n. 31 Arezzo
Superfici principali e secondarie: 96
Superfici accessorie:
Prezzo: 180.000,00 pari a 1.875,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 23/05/2025
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: Appartamento categoria A3 al piano primo con box al piano interrato
Indirizzo: via Alessandro Del Vita n. 29 Arezzo
Superfici principali e secondarie: 67
Superfici accessorie:
Prezzo: 152.500,00 pari a 2.276,12 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata sulla base della media dei valori unitari riscontrati in atti di compravendita per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima posti nella stessa lottizzazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,77 x 1.976,00 = 17.329,52



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.329,52

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.329,52

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Arezzo

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	79,61	0,00	157.309,36	157.309,36
B	box singolo	8,77	0,00	17.329,52	17.329,52
				174.638,88 €	174.638,88 €

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

€. 2.600,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 172.038,88****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:

€. 25.805,83

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 233,05

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

€. 146.000,00

data 16/05/2026

il tecnico incaricato
Gianluca Palazzi

