

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE ORDINARIO -  
AREZZO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
153/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

GIUDICE:

dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

CUSTODE:

I.V.G. (Istituto di Vendite Giudiziarie)

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 20/01/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

creata con Tribù Office 6

**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCA MESINA**

CF:MSNFNC66B54G203G

con studio in MONTEVARCHI (AR) via IV novembre,1

telefono: 055901841

email: francesca.mesina14@gmail.com

PEC: francesca.mesina@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: FRANCESCA MESINA

Pagina 1 di 14

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2023

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

**A** appartamento a AREZZO località Rigutino Ovest 112/5, della superficie commerciale di **135,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà (

Si tratta di un appartamento ubicato al primo piano, contraddistinto con il numero interno 31, nel fabbricato identificato come G4. L'accesso avviene da scala condominiale che si prende dal livello seminterrato.

Completa l'appartamento un piccolo resede esclusivo ad uso giardino sul retro, a cui si accede attraversando il pilotis a comune..

Beni comuni non censibili: portico al piano seminterrato di distribuzione ai garages, centrale termica (non più utilizzata come tale), centrale idrica e locale serbatoio al piano seminterrato, pilotis al piano rialzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 31, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 321 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: AREZZO
- foglio 93 particella 546 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/3, indirizzo catastale: AREZZO  
graffato alla particella 321 sub 10, come giardino di pertinenza
- foglio 93 particella 321 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: località RIGUTINO OVEST 112/5, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

**A.1** box singolo, composto da locale singolo, identificato con il numero 31. Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 321 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 20, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: AREZZO

**A.2** cantina, composto da locale unico.













descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al primo piano					
superficie dei vani principali e vani accessori a servizio diretto	127,00	x	100 %	=	127,00
balconi, terrazze e simili, pertinenza esclusiva di ornamento (fino a 25 mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
balconi terrazze e simili, pertinenza esclusiva di ornamento (oltre i 25 mq)	7,80	x	10 %	=	0,78
<b>Totale:</b>	<b>159,80</b>				<b>135,28</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da locale singolo, identificato con il numero 31.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 321 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 20, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: AREZZO

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo ad uso esclusivo. Vano accessorio non comunicante	22,82	x	25 %	=	5,71
<b>Totale:</b>	<b>22,82</b>				<b>5,71</b>

**cantina**, composto da locale unico.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale unico con accesso dal box	10,08	x	25 %	=	2,52
<b>Totale:</b>	<b>10,08</b>				<b>2,52</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 267/2014

Descrizione: Appartamento facente parte di un fabbricato per civile abitazione di maggiore consistenza, della superficie netta calpestabile di mq 91,31, e composto da ingresso, soggiorno,



cucina, ripostiglio, camera, bagno w.c., da cui si accede su di un balcone aggettante su via Rigutino Nord, disimpegno e tre camere. L'appartamento si trova in scadente stato di manutenzione e conservazione, ed attualmente è interessato da opere di ripristino consistenti in opere di manutenzione ordinaria, eseguite direttamente dal proprietario., 1

Indirizzo: Localita' Rigutino Nord , 44 Arezzo, AR

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.200,00 pari a 167,03 Euro/mq

Valore Ctu: 66.000,00 pari a: 725,27 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.000,00 pari a: 219,78 Euro/mq

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 6



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/10/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 124/2015

Descrizione: Quota di proprietà pari ad 1/1 su appartamento ad uso residenziale, posto a piano primo, con annesso garage a piano interrato, facente parte di un complesso condominiale. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna, mentre l'accesso al garage avviene tramite rampa (dalla viabilità principale), nonché tramite scala di proprietà esclusiva. Il compendio è composto da soggiorno, cucina, due servizi, tre camere e due terrazzi ed accessori, superficie catastale totale mq. 111 (mq. 107 escluse aree scoperte). La superficie lorda totale dell'immobile è di circa mq. 105,00. Si precisa che le offerte telematiche dovranno essere presentate entro le ore 12:00 di TRE giorni feriali antecedenti a quello fissato per l'udienza di vendita., 1

Indirizzo: Localita' Rigutino Ovest 134/c Arezzo, AR

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 847,62 Euro/mq

Valore Ctu: 125.000,00 pari a: 1.190,48 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 100.000,00 pari a: 952,38 Euro/mq

Distanza: 191.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/09/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 287/2016

Descrizione: Diritto della piena proprietà per l'intero su complesso immobiliare situato in Comune di Arezzo, Loc. Rigutino Ovest n. 29, costituito da:- Un negozio (sub 1): che occupa integralmente tutto il Piano Terra del fabbricato. Il negozio in questione ha accesso da due distinti ingressi indipendenti direttamente dal portico, ovvero tramite un ulteriore ingresso posto sul vano scala (sub. 6) che permette poi l'accesso delle ulteriori unità immobiliari del fabbricato.- Un magazzino/"garage" (sub 2): sito a piano interrato, accessibile tramite scala interna privata direttamente dal richiamato negozio.- Un appartamento con soffitta (sub 5): che si sviluppa integralmente al P. 1° (alloggio) ed al P. 2° (soffitta). Entrambi, sia l'alloggio che la soffitta, hanno accesso tramite il vano scala comune (Sub 6) che serve anche altre u.i. non oggetto di esecuzione. Dati catastali: a) Negozio: C.F. Arezzo,









