



**TRIBUNALE ORDINARIO -  
AREZZO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
158/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Rondinò di Migliore Elisabetta

CUSTODE:

IGES SRL - Curzio Mazzi

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 22/10/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**LUCA MAFUCCI**

CF:MFCLCU78L17A390Y

con studio in AREZZO (AR) VIA ARTURO CHIARI 32

telefono: 0575250415

email: mafucci@pffprogettazione.it

PEC: luca.mafucci@geopec.it

tecnico incaricato: LUCA MAFUCCI

Pagina 1 di 16

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2024

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

**A** Casa Padronale a CASTELFRANCO PIANDISCO Via del Fratino 11/a, frazione Loc. Pulliciano, della superficie commerciale di 255,47 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

La casa padronale oggetto di valutazione è accessibile dalla viabilità comunale denominata Via del Fratino. Tramite un cancello metallico si accede al resede dell'edificio, dove, sulla destra, si trova un piccolo fienile in pietra. Proseguendo in avanti, sulla sinistra, si incontra una terrazza che consente l'accesso alla casa padronale, la quale si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al piano soffitta.

Al piano terra si accede a un disimpegno con scala frontale in pietra; sulla sinistra si trova l'ampia cucina, dotata di camino e forno a legna, che conduce a una saletta. Sul lato opposto è presente una camera che funge anche da passaggio per due locali adibiti a legnaia, comunicanti tra loro. Completano il piano terra due ambienti accessibili esclusivamente dall'esterno: una stalla, raggiungibile dalla suddetta terrazza, e una cantina, accessibile solo da Via del Fratino e identificata con il civico n. 17.

Al primo piano, sulla sinistra del pianerottolo della scala, si trovano quattro camere; sulla destra, un disimpegno conduce a una camera, al bagno e alla scala che porta al piano soffitta. Quest'ultimo ospita un locale soffitta e una terrazza con vista panoramica sulla valle.

Dalla terrazza posta al piano terra, tramite una scaletta esterna, si accede a un resede sottostante e all'ingresso della legnaia situata sotto la suddetta terrazza.

Per quanto concerne le altezze interne, i locali al piano terra presentano valori variabili. In particolare, i locali abitabili, quali cucina e camera, hanno altezze comprese tra 2,80 m e 3,12 m; le legnaie accessibili dall'interno variano da 3,06 m a 2,88 m, mentre la stalla, accessibile dall'esterno, presenta un'altezza pari a 3,27 m.

Al piano primo, i locali situati a destra rispetto alla scala hanno un'altezza di 2,80 m, mentre quelli a sinistra misurano 2,58 m. La copertura dell'edificio è a padiglione, pertanto le altezze risultano variabili, come anche al piano soffitta.

La costruzione dell'immobile è sicuramente antecedente al 1940, come risulta dalla planimetria catastale di impianto, sebbene non sia stato possibile determinarne con esattezza la data di edificazione. Successivamente a tale data, l'edificio è stato ampliato e modificato fino a raggiungere l'attuale conformazione.

Tale consistenza è documentata dal rilievo aerofotogrammetrico (fotogramma n. 4379 del 25/05/1972), allegato all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 della L.R. 52/99 e dell'art. 140 della L.R. 1/05, rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sopra con CE n. 2 del 05/04/2005.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 82 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 417,04 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL FRATINO n. 11/A CASTELFRANCO PIANDISCO', piano: S1-T - 1-2, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Ebner Massimiliano del 31/07/2006 rep 24/17 e trascritto ad Arezzo il 02/08/2006 al RG 16608 e RP 10633 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata Uff. registro AR n° 18 vol 338 e trascritta Uff. Ter Ar il 02/12/75 RP 7442  
Coerenze: Viabilità pubblica Via del Fratino, percorso Via Del bacio, Luoghi Sacri e Pubblici,

La presente unità immobiliare è graffata alla part 83 sub 5

- foglio 10 particella 83 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, indirizzo catastale: CASTELFRANCO PIANDISCO', piano: T, intestato a [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Ebner Massimiliano del 31/07/2006 rep 24/17 e trascritto ad Arezzo il 02/08/2006 al RG 16608 e RP 10633 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata Uff. registro AR n° 18 vol 338 e trascritta Uff. Ter Ar il 02/12/75 RP 7442  
Coerenze: Viabilità pubblica Via del Fratino, percorso Via Del bacio, Luoghi Sacri e Pubblici,

La presente unità immobiliare è graffata alla part. 82

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	255,47 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 166.055,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.400,00
Data di conclusione della relazione:	22/10/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Si precisa che l'immobile risulta non utilizzato ai fini abitativi dagli esecutati in quanto gli stessi

dimorano altrove.

#### 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 31/07/2006 a firma di Notaio .....o ai nn. rep. 24/17 di repertorio, registrata il 02/08/2006 a Arezzo ai nn. Rg 16611 e Rp 3313, e

di 1/3 ciascuno, derivante da Concessione a garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 460.000,00 euro.

Importo capitale: 230.000,00 euro.

Durata ipoteca: 20 anni.

Costo cancellazione € 35,00+€ 59,00+0,50% x € 460.000,00 = Euro 2.394,00 (Euro Duemilatrecentonovantaquattro/00).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. Rep. 2411 di repertorio, trascritta il 26/09/2024 a Arezzo ai nn. Rg. 16072 e Rn. 12507.

..... per la quota di 1/3 ciascuno,

derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Costo cancellazione € 35,00 + € 59,00 + € 200,00 = Euro 294,00 (Euro duecentonovantaquattro/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:	€ 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:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione, trascritto il 02/12/1975 a Ufficio del territorio di Arezzo ai nn. Reg. Part. 7442.

Accettazione tacita di eredità con atto notaio Ebner Massimiliano del 31/07/2006 rep. 25, trascritto ad Arezzo il 18/04/2025 al Rg. 6802 e Rp. 5102

\_\_\_\_\_ per la quota di 2/6, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2006), con atto stipulato il 31/07/2006 a firma di Notaio Ebner Massimiliano ai nn. Rep. 24/17 di repertorio, trascritto il 02/08/2006 a Arezzo ai nn. Rg. 16608 e Rp. 10633

\_\_\_\_\_ per la quota di 2/6, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2006), con atto stipulato il 31/07/2006 a firma di Notaio Ebner Massimiliano ai nn. Rep. 24/17 di repertorio, trascritto il 02/08/2006 a Arezzo ai nn. Rg. 16608 e Rp. 10633

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione ( fino al 02/08/2006), trascritto il 02/12/1975 a Ufficio del territorio di Arezzo ai nn. Reg. Part. 7442.

Accettazione tacita di eredità con atto notaio Ebner Massimiliano del 31/07/2006 rep. 24/17, trascritto ad Arezzo il 02/08/2006 al Rg. 16610 e Rp. 10635

\_\_\_\_\_ a per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione ( fino al 01/01/2006), trascritto il 02/12/1975 a Ufficio del territorio di Arezzo ai nn. Reg. Part. 7442

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 01/01/2006 fino al 31/07/2006), registrato il 07/07/2006 a Ufficio del Registro di Montevarchi ai nn. den. n. 16 vol. 508, trascritto il 16/08/2006 a Ufficio del territorio di Arezzo ai nn. Reg. Gen. 17581 e Reg. Part. 11313.

Accettazione tacita di eredità di \_\_\_\_\_ con atto notaio Ebner Massimiliano del 31/07/2006 rep. 24/17, trascritto ad Arezzo il 02/08/2006 al Rg. 16609 e Rp. 10634. Accettazione tacita di eredità di \_\_\_\_\_ con atto notaio Ebner Massimiliano del 31/07/2006 rep. 24, trascritto ad Arezzo il 18/04/2025 al Rg. 6803 e Rp. 5103, in luogo della sig.ra Campani Maria deceduta in data 01/01/2006.

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 01/01/2006 fino al 31/07/2006), registrato il 07/07/2006 a Ufficio del Registro di Montevarchi ai nn. den. n. 16 vol. 508, trascritto il 16/08/2006 a Ufficio del territorio di Arezzo ai nn. Reg. Gen. 17581 e Reg. Part. 11313.

Accettazione tacita di eredità di \_\_\_\_\_ con atto notaio Ebner Massimiliano del 31/07/2006 rep. 24/17, trascritto ad Arezzo il 02/08/2006 al Rg. 16609 e Rp. 10634. Accettazione tacita di eredità di \_\_\_\_\_ con atto notaio Ebner Massimiliano del 31/07/2006 rep. 24, trascritto ad Arezzo il 18/04/2025 al Rg. 6803 e Rp. 5103, in luogo della : \_\_\_\_\_ deceduta in data 01/01/2006.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'analisi della situazione edilizia dell'immobile, tutte le pratiche riportate sono state ricercate e visionate presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Castelfranco Piandiscò. Dai documenti esaminati, emerge che la costruzione dell'immobile è antecedente al 1940, come risulta dalla planimetria catastale di

impianto, sebbene non sia stato possibile determinarne con esattezza la data di edificazione. Successivamente a tale data, l'edificio è stato ampliato e modificato fino a raggiungere l'attuale conformazione. Tale consistenza è documentata dal rilievo aerofotogrammetrico (fotogramma n. 4379 del 25/05/1972), allegato all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 della L.R. 52/99 e dell'art. 140 della L.R. 1/05, rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sopra con CE n. 2 del 05/04/2005.

Gli estratti dei titoli che hanno interessato l'immobile sono allegati alla presente perizia. Dalle verifiche condotte, non sono state riscontrate criticità di carattere urbanistico. Da un punto di vista edilizio rispetto all'unico titolo rilasciato non si rilevano difformità nella considerazione delle tolleranze dell'art 198 della legge 65/2014.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 37 LR43/03 e LR 01/05 art 140 N. **11/2005**, intestata a \_\_\_\_\_), per lavori di Regolarizzazione immobile per diversa conformazione tra il 1940 ed il 1967 come autocertificato nella sanatoria rilasciata, presentata il 14/02/2005 con il n. prot. 1196 prat. 11 di protocollo, rilasciata il 05/04/2005 con il n. 2 di protocollo, **agibilità non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito solamente a Limitatamente alla porzione dell'immobile attualmente rappresentato al CF del Comune di Castelfranco Piana di S. F. 10, part 82 graffata alla part 83 sub 5

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Delibera di CC 17 del 28/05/2013 ed è stato aggiornato con variante 1 approvata con Delibera CC 53 del 30/12/2013., Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'abitazione principale ricade secondo il vigente RU, in:

Censimento del patrimonio edilizio esistente: Classificazione edifici	E.E.V - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico, ambientale
UTOE	2
Identificativo edificio censito	10530
Elementi di valore e prescrizioni particolari dell'edificio censito	Il contesto ambientale-paesaggistico ed insediativo e l'epoca costruttiva rappresentano elementi di valore per l'edificio.
Territorio urbanizzato e territorio rurale	A1 - tessuti di impianto storico
Territorio urbanizzato e territorio rurale	Territorio urbanizzato

ed è normata dalla seguenti articoli delle NTA:

- Art. 27.3 Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)
- Art. 30.1.1 Tessuto di impianto Storico - Sottozona "A1."
- Art. 29. Il territorio urbanizzato e le sue parti
- Art. 30. Il territorio urbanizzato consolidato

Il Fienile ricade secondo il vigente RU, in:

UTOE	2
Territorio urbanizzato e territorio rurale	A1 - tessuti di impianto storico
Territorio urbanizzato e territorio rurale	Territorio urbanizzato

ed è normata dalla seguenti articoli delle NTA:

- Art. 30.1 Centri antichi ed aree storicizzate - A
- Art. 30.1.1 Tessuto di impianto Storico - Sottozona "A1."
- Art. 29. Il territorio urbanizzato e le sue parti
- Art. 30. Il territorio urbanizzato consolidato

Piano Operativo adottato, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 43 del 28/07/2023 e pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT), Parte II n. 34 del 23 agosto 2023, l'immobile ricade in zona Tessuto di impianto storico - Sottozona "A1". Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona è normata nelle NTA del PO adottato al seguente art:

- Art 30.1.1 - tessuti di impianto Storico - Sottozona "A1"

L'area in oggetto è gravata dai seguenti vincoli:

- Zona di Culmine della catena di pratomagno caratterizzata da Prati pascolativi e ricca di insediamenti umani compresa in diversi Comuni - Codice regionale 9051258 codice ministeriale 90019, D.M. 18/10/1952 G.U. 59 del 1976 - Vincolo Paesaggistico ex legge 1497/39 (Fonte SIT PIT Regione Toscana)
- Fascia di rispetto torrenti e corso d'acqua D.lgs 42/2004 (fonte SIT comune di Castelfranco di Sopra)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico è funzionante solo in due locali e necessita di un rifacimento completo. Anche gli impianti di adduzione dell'acqua e di produzione dell'acqua calda devono essere rifatti, poiché l'acqua calda è presente unicamente nel bagno al primo piano ed è fornita, se funzionante, da uno scaldabagno a legna/elettrico risalente al 1960. L'abitazione è inoltre priva di impianto di riscaldamento.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

BENI IN CASTELFRANCO PIANDISCO' VIA DEL FRATINO 11/A, FRAZIONE LOC.  
PULLICIANO

### CASA PADRONALE

DI CUI AL PUNTO A

Casa Padronale a CASTELFRANCO PIANDISCO' Via del Fratino 11/a, frazione Loc. Pulliciano, della superficie commerciale di 255,47 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

La casa padronale oggetto di valutazione è accessibile dalla viabilità comunale denominata Via del Fratino. Tramite un cancello metallico si accede al resede dell'edificio, dove, sulla destra, si trova un piccolo fienile in pietra. Proseguendo in avanti, sulla sinistra, si incontra una terrazza che consente l'accesso alla casa padronale, la quale si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al piano soffitta.

Al piano terra si accede a un disimpegno con scala frontale in pietra; sulla sinistra si trova l'ampia cucina, dotata di camino e forno a legna, che conduce a una saletta. Sul lato opposto è presente una camera che funge anche da passaggio per due locali adibiti a legnaia, comunicanti tra loro. Completano il piano terra due ambienti accessibili esclusivamente dall'esterno: una stalla, raggiungibile dalla suddetta terrazza, e una cantina, accessibile solo da Via del Fratino e identificata con il civico n. 17.

Al primo piano, sulla sinistra del pianerottolo della scala, si trovano quattro camere; sulla destra, un disimpegno conduce a una camera, al bagno e alla scala che porta al piano soffitta. Quest'ultimo ospita un locale soffitta e una terrazza con vista panoramica sulla valle.

Dalla terrazza posta al piano terra, tramite una scaletta esterna, si accede a un resede sottostante e all'ingresso della legnaia situata sotto la suddetta terrazza.

Per quanto concerne le altezze interne, i locali al piano terra presentano valori variabili. In particolare, i locali abitabili, quali cucina e camera, hanno altezze comprese tra 2,80 m e 3,12 m; le legnaie accessibili dall'interno variano da 3,06 m a 2,88 m, mentre la stalla, accessibile dall'esterno, presenta un'altezza pari a 3,27 m.

Al piano primo, i locali situati a destra rispetto alla scala hanno un'altezza di 2,80 m, mentre quelli a sinistra misurano 2,58 m. La copertura dell'edificio è a padiglione, pertanto le altezze risultano variabili, come anche al piano soffitta.

La costruzione dell'immobile è sicuramente antecedente al 1940, come risulta dalla planimetria catastale di impianto, sebbene non sia stato possibile determinarne con esattezza la data di edificazione. Successivamente a tale data, l'edificio è stato ampliato e modificato fino a raggiungere l'attuale conformazione.

Tale consistenza è documentata dal rilievo aerofotogrammetrico (fotogramma n. 4379 del 25/05/1972), allegato all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 della L.R. 52/99 e dell'art. 140 della L.R. 1/05, rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sopra con CE n. 2 del 05/04/2005.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 82 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 417,04 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL FRATINO n. 11/A CASTELFRANCO PIANDISCO', piano: S1-T - 1-2, intestato a  
per la quota di 1/3 ciascuno, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Ebner Massimiliano del 31/07/2006 rep 24/17 e trascritto ad Arezzo il 02/08/2006 al RG 16608 e RP 10633 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata Uff. registro AR n° 18 vol 338 e trascritta Uff. Ter Ar il 02/12/75 RP 7442

Coerenze: Viabilità pubblica Via del Fratino, percorso Via Del bacio, Luoghi Sacri e Pubblici,

La presente unità immobiliare è graffata alla part 83 sub 5

- foglio 10 particella 83 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, indirizzo catastale: CASTELFRANCO PIANDISCO', piano: T, intestato a Monini Gianni, Monini Massimo e  
per la quota di 1/3 ciascuno, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Ebner Massimiliano del 31/07/2006 rep 24/17 e trascritto ad Arezzo il 02/08/2006 al RG 16608 e RP 10633 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata Uff. registro AR n° 18 vol 338 e trascritta Uff. Ter Ar il 02/12/75 RP 7442

Coerenze: Viabilità pubblica Via del Fratino, percorso Via Del bacio, Luoghi Sacri e Pubblici,

La presente unità immobiliare è graffata alla part. 82

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castelfranco Piandiscò). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa medievale di Sant'Andrea.



Foto aerea Collocazione immobile



Foto Chiesa medievale di Sant'Andrea

COLLEGAMENTI

autostrada distante 15 Km dal Casello A1 Valdarno  
 autobus distante Autobus a circa 4 Km Castelfranco Piandiscò  
 ferrovia distante 12.5 Km a Figline Valdarno

condizione: ★★★★★★★★★★

condizione: ★★★★★★★★★★

condizione: ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

esposizione: ★★★★★★★★★★

panoramia: ★★★★★★★★★★

condizione: ★★★★★★★★★★

condizione: ★★★★★★★★★★

condizione: ★★★★★★★★★★

condizione: ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La casa padronale è realizzata in muratura intonacata ed è composta da due piani fuori terra, oltre al piano soffitta. La copertura è in parte a padiglione sul secondo piano e in parte a falda unica con terrazza piana al piano soffitta. La parte a padiglione è realizzata in legno, mentre quella a falda unica è costituita da travetti precompressi e tabelloni. Il solaio della terrazza sembra essere in laterocemento.

Le facciate dell'edificio si presentano in cattivo stato manutentivo: la tinteggiatura è completamente rovinata e l'intonaco sottostante mostra fessurazioni a ragnatela in vari punti.

Gli infissi esterni sono in pessime condizioni. Le finestre e le portefinestre sono in legno con vetro singolo e persiane esterne, ove non mancanti a causa del degrado. I portoni, presenti al piano terra, sono anch'essi in legno e in cattivo stato.

Le porte interne sono in legno massello, tipiche delle case coloniche, ad eccezione di quelle poste al primo piano sul lato destro (per chi sale), che sono in tamburato. Le porte originali, se mantenute, necessitano di restauro.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e non risulta allacciato alla rete del gas. Le uniche fonti di riscaldamento sono un grande camino nella cucina al piano

terra e una cucina economica a legna presente nella camera adiacente. L'impianto di acqua calda è presente solo nel bagno al primo piano, alimentato da un vecchio scaldabagno a legna/elettrico, la cui funzionalità attuale non è verificabile.

L'abitazione è allacciata all'acquedotto, ma l'intero impianto idrico necessita di rifacimento a causa dello stato generale dell'immobile.

Il fabbricato è dotato di allaccio all'energia elettrica, con contatore installato nel locale saletta al piano terra. L'impianto elettrico è presente nei locali saletta, cucina e camera al piano terra, e nella camera e nel bagno al primo piano, ma risulta funzionante solo nella cucina e nella saletta. L'impianto è in pessimo stato e non conforme alle normative vigenti, pertanto necessita di rifacimento completo.

L'abitazione è dotata di impianto TV analogico non funzionante e priva di impianto telefonico.

Al piano terra, entrando dalla porta principale, si accede a un disimpegno che conduce frontalmente alla scala in pietra con finitura rigata che porta al primo piano. A sinistra si trova la grande cucina con pavimento in cotto formato "alla campigiana" montato a spina di pesce, soffitto intonacato, grande camino e forno a legna. Da qui si accede alla saletta, con pavimento analogo e soffitto in legno verniciato marrone con scempiatura in tabelloni. A destra si trova una camera con pavimento in cotto (presenza di umidità) e solaio in legno con scempiatura in tavelloni intonacati e verniciati di bianco. Da questa camera si accede a due locali adibiti a legnaia, con pavimento in cemento, pareti in pietra facciavista e soffitto in legno con assito, tutti in pessime condizioni.

Completa il piano terra la stalla, accessibile dall'esterno, con pavimento in cemento, pareti in pietra facciavista e soffitto in legno con assito, anch'essa in cattivo stato.

Al primo piano, a sinistra della scala, si trova una camera con pavimento in cotto "alla campigiana" montato a spina di pesce, soffitto piano in legno di castagno con scempiatura in piastrelle e pareti parzialmente intonacate. Questa camera disimpegna altre due camere, una a sinistra e una frontale, da cui si accede a una terza camera. Tutte hanno pavimenti in cotto, soffitto a padiglione in legno di castagno con piastrelle e pareti parzialmente intonacate. La pavimentazione della camera di passaggio è particolarmente rovinata.

A destra della scala si trova un disimpegno che conduce a una camera, un bagno e alla scala per il piano soffitta. Il corridoio e le camere hanno pavimento in graniglia, mentre il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica (anni '50/'60), pareti e soffitto intonacati. Il bagno è completo di piccola vasca, lavandino, bidet e WC.

La scala per il piano soffitta è in cemento armato non rivestito. Il locale soffitta è privo di pavimentazione, con solaio in cemento e copertura a falda unica in travetti precompressi e tabelloni. Da qui si accede alla terrazza (lastrico solare), priva di pavimentazione, impermeabilizzata e con parapetto costituito da colonne in muratura e ringhiera metallica.

Si segnala che la maggior parte degli intonaci interni è deteriorata. Sono presenti infiltrazioni nella parete sud della camera al piano terra e nel solaio e facciata ovest del bagno al primo piano. Si rilevano lesioni negli intonaci e murature del vano scala (lato sinistro per chi sale), nelle camere al primo piano (lato destro) e nel tramezzo

tra bagno e disimpegno.

I solai in legno con assito sovrastante risultano in cattivo stato manutentivo.

Nel complesso, lo stato generale dell'immobile è da considerarsi scarso e necessita di importanti interventi di ripristino e adeguamento.

Sul fronte dell'edificio, al piano terra, si trova parte del resede e una terrazza pavimentata in cemento, in cattivo stato, con parapetto in ringhiera e colonne in mattone facciavista. Al piano sottostante della terrazza, una legnaia tamponata con blocchi di bozze sulla parete ovest e mattoni facciavista sulla parete sud, priva di solaio di calpestio. La restante parte del resede, che conduce all'accesso della proprietà, è lastricata con lastroni in pietra. Sulla sinistra, andando verso l'ingresso, si trova un piccolo fienile in muratura di pietra facciavista con copertura a capanna in legno e pannelle, privo di solaio di calpestio e con porta in legno. Tale annesso è in cattivo stato: le murature in pietra nella parte alta presentano gravi lesioni strutturali.

CLASSE ENERGETICA:



[472.74 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000940006 registrata in data 26/09/2035

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
Abitazione	163,51	x	100 %	163,51
Legnaia 1 e 2 Piano terra ( vani accessori comunicanti con Abitazione)	55,25	x	50 %	27,63
Stalla Piano terra ( vani accessori non comunicanti con Abitazione)	15,06	x	25 %	3,77
Cantina Piano terra ( vani accessori non comunicanti con Abitazione)	22,52	x	25 %	5,63
Fienile Piano terra ( vani accessori non comunicanti con Abitazione)	13,12	x	25 %	3,28
Porticato ( comunicanti con Abitazione oltre a 25 mq)	4,70	x	10 %	0,47
Terrazza Piano terra ( comunicanti con Abitazione entro i 25 mq)	25,00	x	30 %	7,50
Terrazza Piano terra ( comunicanti con Abitazione oltre i 25 mq)	1,52	x	10 %	0,15

Legnaia Piano seminterrato ( vani accessori non comunicanti con Abitazione)	26,52	x	25 %	=	6,63
Soffitta Piano soffitte ( vani accessori comunicanti con Abitazione)	18,08	x	50 %	=	9,04
Terrazza Piano soffitta ( vani accessori non comunicanti con Abitazione fino a 25 mq)	25,00	x	15 %	=	3,75
Terrazza Piano soffitta ( vani accessori non comunicanti con Abitazione oltre i 25 mq)	9,14	x	5 %	=	0,46
Resede ( entro la superficie dell'abitazione)	224,45	x	10 %	=	22,45
resede ( oltre la superficie dell'abitazione)	60,93	x	2 %	=	1,22
<b>Totale:</b>	<b>664,80</b>				<b>255,47</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/01/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 160/2012

Descrizione: Diritto di piena proprietà su appartamento di civile abitazione con garagee resede esclusivo, dislocato al piano terreno e primo, composto da 7,5 vani, oltre cantina eterrazzo coperto ed oltre a diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio. Il tutto per unasuperficie commerciale di circa mq. 172,00 e mq 170 di resede., 6

Indirizzo: Via del Macello, 8/A-27 Castelfranco Piandiscò, AR

Superfici principali e secondarie: 172

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 697,67 Euro/mq

Valore Ctu: 209.000,00 pari a: 1.215,12 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.800,00 pari a: 446,51 Euro/mq

Distanza: 1,207.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it -

Descrizione: Castelfranco di Sopra a 3 minuti di auto dal centro del paese, presso Setteponti, casale storico in tranquilla zona rurale, ideale per accedere al superbonus 110%, libero su tre lati, su due piani, di 220 mq, con tre camere da letto matrimoniali, bag

Indirizzo: Villa unifamiliare Pulicciano, Pulicciano, Castelfranco Piandisco

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 722,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 151.050,00 pari a 686,59 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it -

Descrizione: In posizione dominante e ultra panoramica, si vende in ex colonica padronale con ingresso singolo su due livelli, proprietà spaziosa ideale come progetto di investimento di circa 155 m da ristrutturare, oltre a cantina finestrata a piano strada

Indirizzo: Terratetto unifamiliare Strada Comunale di Pulicciano, Castelfranco Piandisco

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 548,39 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 80.750,00 pari a 520,97 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia entarte -Anno 2025 semestre I

Tempo di rivendita o di assorbimento: Abitazioni Civili

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Stato Conservativo Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE

Il procedimento di stima adottato, per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili, è il procedimento sintetico mono parametrico, considerata l'indagine fatta al fine di reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima sulla base del parametro della superficie commerciale; parametro facilmente rilevabile che ha un rapporto di proporzionalità diretta con il valore e con i prezzi recenti di beni simili nella medesima zona omogenea di riferimento, prezzi di mercato, noti e certi. Il valore a metro quadro tiene conto delle caratteristiche dell'immobile e del grado di manutenzione pessimo dell'immobile, il tutto dettagliatamente descritto nelle sezioni precedenti della perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 255,47 x 650,00 = 166.055,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 166.055,50

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 166.055,50

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Comune di Castelfranco Piandiscò, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Comune di Castelfranco Piandiscò, agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia dell'entrate

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	Casa Padronale	255,47	0,00	166.055,50	166.055,50
				166.055,50 €	166.055,50 €

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: €. 166.055,50

**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: €. 24.908,33

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 2.688,00

Arrotondamento del valore finale: €. 59,17

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 138.400,00

data 22/10/2025

il tecnico incaricato  
LUCA MAFUCCI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: LUCA MAFUCCI  
Pagina 16 di 16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Tribunale delle esecuzioni di Arezzo

### Espropriazione immobiliare RGE n° 158/2024

Illustrissima Dott.ssa Rondinò di Migliore Elisabetta

#### Risposta ai chiarimenti richiesti dall'illustrissimo Giudice dell'Esecuzioni

Il sottoscritto geom. Luca Mafucci, nominato esperto estimatore nel procedimento indicato in epigrafe, in riferimento all'ordinanza del 14.01.2025, notificata via PEC in data 15.01.2026, con la quale il Giudice ha richiesto chiarimenti in merito alla perizia di stima depositata in data 07.11.2025 a seguito dell'istanza presentata dal delegato alle vendite in data 09.01.2026, espone quanto segue:

- Nella perizia di stima depositata in data 07.11.2025 non sono stati esplicitati i costi di adeguamento e/o ripristino degli impianti, come richiesto al punto 14) dell'ordinanza del 07.05.2025, poiché tali costi erano già stati considerati nella determinazione del valore di mercato dell'immobile. Si veda, infatti, la pagina 14 dell'elaborato peritale "(omissis)... Il valore al metro quadro attribuito all'immobile tiene conto delle sue caratteristiche e del pessimo stato di manutenzione, come dettagliatamente descritto nelle sezioni precedenti della perizia".
- I costi di adeguamento dell'impianto elettrico, idrico e termico possono essere stimati forfettariamente in circa € 30.000,00.

Per le motivazioni esposte al punto precedente, tale importo non deve essere decurtato dal prezzo di vendita.

Con osservanza

Arezzo, 08.02.2026