



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 162/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT.SSA ELISABETTA RODINÒ DI MIGLIONE

CUSTODE:

IVG DOTT. MARCO GIGLIETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANDREA CASELLA ARCHITETTO

CF:CSLNDR88H20F656V

con studio in SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) VIA ROSAI 6

telefono: 055941728

email: arch.andreacasella@gmail.com

PEC: andrea.casella@archiworldpec.it

tecnico incaricato: ANDREA CASELLA ARCHITETTO

Pagina 1 di 18





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 162/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORTONA VIA DEL SALVATORE 18, della superficie commerciale di 102,40 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Quesito 3)

L'accesso all'unità immobiliare avviene da vano scala condominiale distinto catastalmente al foglio 362 particella 34 sub. 9 (bene comune non censibile).

Il bene pignorato riguarda una unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale dislocata al piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza, anch'esso avente la medesima destinazione. Detta unità immobiliare è composta da ingresso, cucina, sala soggiorno, due camere matrimoniali e una camera singola oltre servizio igienico. E' corredata inoltre da soffitta non abitabile al piano sottotetto (accessibile tramite botola all'interno della proprietà) e da una cantina al piano terra. L'accesso alla cantina può avvenire sia dall'esterno (via del Salvatore) sia dall'interno dell'immobile attraverso il corridoio a comune collegato con la scala interna. La struttura dell'immobile è costituita da muratura portante in misto pietra e mattoni pieni. Le facciate esterne sono in pietra facciavista mentre all'interno dell'unità immobiliare è intonacato.

Gli infissi, le persiane e gli scuri interni sono in legno. L'unità immobiliare si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, mentre il fabbricato si trova in buono stato.

Quesito 4)

Dalla consultazione dei documenti in atti si è potuto riscontrare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, civico, dati catastali e confini) con quella dell'atto di pignoramento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 287 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 362 particella 33 sub. 8 graffate 34 subalterno 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, superficie 127, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 311,99 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL SALVATORE 18 CORTONA, piano: T-1-2.

L'intero edificio sviluppa su 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito in remota costruzione.

I beni sono ubicati in zona Nord del centro storico e sono in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo con accessori al piano terra, ha



un'altezza interna di 2,87. Identificazione catastale:

- foglio 362 particella 33 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 311,99 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL SALVATORE 18, piano: T-1-2, intestato a

GRAFFATA PARTICELLA 34 SUBALTERNO 10

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

A.1 cantina.

A.2 sottotetto non abitabile.

B TERRENO AD USO ORTIVO a CORTONA VIA DEL SALVATORE 18 per la quota di:

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

La porzione è identificata al catasto terreni al foglio 362 particella 334 di superficie 120mq.

Il terreno si trova ad un livello inferiore rispetto a quello stradale, l'accesso è garantito da una rampa da cui vi si accede attraverso cancello carrabile scorrevole da via del Salvatore.

La suddetta rampa è costituita da solaio in laterocemento sorretto dal muro a retta della strada e dalla muratura parallela a questo. Al di sotto della rampa è stato ricavato un locale di servizio al giardino destinato ad uso deposito.

Non sono state riscontrate autorizzazioni edilizie in merito alla costruzione della rampa e del sottostante locale, facendo presumere che siano stati realizzati in assenza di titoli edilizi.

Sono state reperite pratiche edilizie in merito all'accertamento di compatibilità paesaggistica quali:

- provvedimento n° 119/07 pratica n° 316/2007 e n° protocollo 7183 del 19/03/2007;
- provvedimento n° 163/07 pratica n° 317/2007 e n° protocollo 7181 del 19/03/2007;
- provvedimento n° 197/07 pratica 563/2007 e n° protocollo 12053 del 14/05/2007.

tutte con parere sfavorevole con atti di diniego per contrasto con l'art. 8 del piano particolareggiato del centro storico e art. 167 del dlgs 42/04 e s.m.i. adempimenti art. 10 bis L. 241/90 e s.m.i.

Le suddette pratiche edilizie, ormai archiviate, riguardavano interventi di riqualificazione dell'area di pertinenza e la sistemazione dei muretti perimetrali, realizzati mediante blocchi in calcestruzzo, in contrasto con la normativa vigente. Poiché tali opere risultano ancora esistenti, la situazione attuale risulta analoga a quella oggetto delle pratiche pregresse e necessita di essere regolarizzata nel rispetto della normativa edilizia attualmente in vigore.

Identificazione catastale:

- foglio 362 particella 334 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 120, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,43 €, piano: T, intestato a

Il terreno presenta una forma REGOLARE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 102,40 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 21,54 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 246.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 209.822,50
Data di conclusione della relazione: 13/05/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Quesito 12)

L'immobile risulta attualmente occupato dai debitori.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nella certificazione notarile è stata segnalato la quota non precisata di piena proprietà degli immobili siti in Cortona identificati al Foglio 362 particella 322 e particella 34 (corte esterna graffata catastalmente al fabbricato), a tale riguardo il CTU fa presente che tali particelle non sono di proprietà degli esecutati. Come risulta dall'atto di compravendita e permuta stipulato dal Noatio Emilia Puliatti il 09/01/1984 Rep.17774/1675 allegato alla presente perizia.



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** cancellata, stipulata il 27/05/1999 a firma di NOTAIO PULIATTI EMILIA ai nn. REP. 106514 di repertorio, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO, derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 540.000.000 lire.

Importo capitale: 270.000.000 lire.

Durata ipoteca: 7 anni



ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 17/05/2012 a firma di NOTAIO DE STEFANO GIUSEPPE ai nn. REP. 61115/14524 di repertorio, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.





Importo ipoteca: 1.200.000,00 EURO.

Importo capitale: 600.000,00 EURO.

Durata ipoteca: 10.

RESTRIZIONE DEI BENI



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/09/2023 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. rep. 2768 di repertorio, a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L., contro [REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI AREZZO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - ATTO PRELIMINARE, stipulata il 04/05/2016 a firma di NOTAIO GHINASSI SIMONE ai nn. REP. 44936/18003 di repertorio, registrata il 10/05/2016 a FIRENZE ai nn. 4514, trascritta il 11/05/2016 a AREZZO ai nn. 6563 RG _ 4617 RP, a favore di [REDACTED] derivante da ATTO TRA VIVI.

Nel preliminare di compravendita rep 44936 del 04/05/2016 tra i beni comuni trasferiti si parla anche del resede identificato dalla particella 322 del foglio 362 a tale riguardo si fa presente che che detto bene invece risulta intestato ad altre persone e ce gli esegutati non alcun diritto su detto bene.

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:

Quesito 7)

Non sussistono vincoli o oneri di natura condivisa ne tantomeno eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, ne procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Quesito 8)

Niente da segnalare.

Quesito 15)

Il bene A ed il bene B costituenti il Lotto 1 possono essere venduti separatamente, dato che non sussiste alcun vincolo pertinenziale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRVENDITA, con atto stipulato il 09/01/1984 a firma di Notaio Emilia Puliatti ai nn. Rep. n. 17774/1675 di repertorio, trascritto il 03/02/1984 a Arezzo ai nn. 2003/1776



MATTONI SERGIO per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 09/01/1984 a firma di Notaio Emilia Puliatti ai nn. Rep. 17774/1675 di repertorio, trascritto il 03/02/1984 a Arezzo ai nn. 2003/1776

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 377, intestata a [REDACTED], per lavori di RIFACIMENTO SERVIZIO IGENICO, rilasciata il 15/06/1991 con il n. 377/91 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

QUESITO 9

L'appartamento e il terreno ricadono in zona omogenea A (centro storico) in area di tutela del cono collinare e territorio urbanizzato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Quesito 10)

Il fabbricato risulta costruito in epoca remota di matrice storica e non sono stati reperiti alcuni titoli edilizi in merito. Non è pertanto rilasciato alcun certificato di agibilità e non risultano presentate istanze di condono o di sanatoria. Presso gli uffici comunali è stata reperita solamente una pratica di ristrutturazione relativa al rifacimento del servizio igienico rilasciata il 15/06/1991 col numero 377.

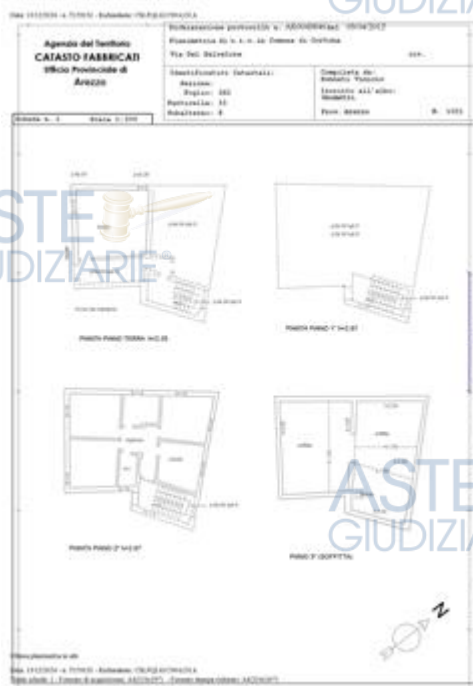
Terreno pertinenziale: risultano presenti delle difformità come da decreto di citazione in giudizio del 05/02/2008 n. p.llo 3329 _ numero R.G. 3297/06B/AG.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: REGOLAMENTO EDILIZIO)

L'immobile risulta **conforme**.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MURETTI IN CLS NON COMPATIBILI CON IL CONTESTO (normativa di riferimento: PAESAGGISTICA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE DEI MURETTI IN CLS DA RICOSTRUIRSI IN PIETRA

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

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE DEI MURETTI IN CLS E RIFACIMENTO DEGLI STESSI IN PIETRA :
€3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a TERRENO AD USO ORTIVO PER MURETTI PERIMETRALI IN CLS

BENI IN CORTONA VIA DEL SALVATORE 18

tecnico incaricato: ANDREA CASELLA ARCHITETTO

Pagina 7 di 18

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORTONA VIA DEL SALVATORE 18, della superficie commerciale di **102,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Quesito 3)

L'accesso all'unità immobiliare avviene da vano scala condominiale distinto catastalmente al foglio 362 particella 34 sub. 9 (bene comune non censibile).

Il bene pignorato riguarda una unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale dislocata al piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza, anch'esso avente la medesima destinazione. Detta unità immobiliare è composta da ingresso, cucina, sala soggiorno, due camere matrimoniali e una camera singola oltre servizio igienico. E' corredata inoltre da soffitta non abitabile al piano sottotetto (accessibile tramite botola all'interno della proprietà) e da una cantina al piano terra. L'accesso alla cantina può avvenire sia dall'esterno (via del Salvatore) sia dall'interno dell'immobile attraverso il corridoio a comune collegato con la scala interna. La struttura dell'immobile è costituita da muratura portante in misto pietra e mattoni pieni. Le facciate esterne sono in pietra facciavista mentre all'interno dell'unità immobiliare è intonacato.

Gli infissi, le persiane e gli scuri interni sono in legno. L'unità immobiliare si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, mentre il fabbricato si trova in buono stato.

Quesito 4)

Dalla consultazione dei documenti in atti si è potuto riscontrare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, civico, dati catastali e confini) con quella dell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 287 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 362 particella 33 sub. 8 graffate 34 subalterno 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, superficie 127, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 311,99 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL SALVATORE 18 CORTONA, piano: T-1-2.

L'intero edificio sviluppa su 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito in remota costruzione.

I beni sono ubicati in zona Nord del centro storico e sono in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo con accessori al piano terra, ha un'altezza interna di 2,87. Identificazione catastale:

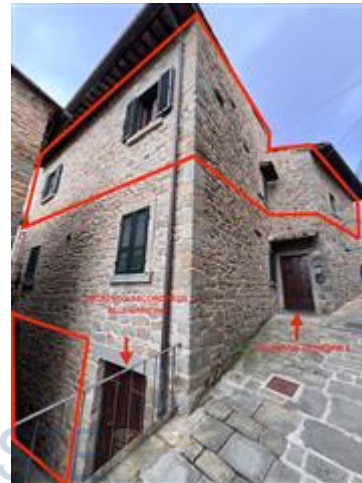
- foglio 362 particella 33 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 311,99 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL SALVATORE 18, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] GRAFFATA PARTICELLA 34 SUBALTERNO 10

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTA ESTERNA DA VIA DEL SALVATORE

VISTA ESTERNA DA VIA DEL SALVATORE
VERSO GLI ACCESSI

CUCINA



SOGGIORNO



DISIMPEGNO



CAMERA SINGOLA

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 più importanti centri limitrofi sono CAMUCIA). 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: LAGO TRASIMENO A 15 KM.

tecnico incaricato: ANDREA CASELLA ARCHITETTO

Pagina 9 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



negozi al dettaglio
musei
biblioteca
cinema
farmacie
municipio
scuola elementare
scuola per l'infanzia



SERVIZI



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km
autobus distante 100 metri
autostrada distante 20 Km
superstrada distante 8,5 Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

OGNI STANZA PRESENTA UN FANCOIL SOTTOFINESTRA IN GRADO DI EROGARE SIA ARIA CALDA CHE FREDDA, INOLTRE L'UNITA' IMMOBILIARE E' DOTATA DI CALDAIA A METANO, DI UN CAMINO A LEGNA IN CUCINA E DI UNA STUFA A PELLETTI NEL DISIMPEGNO.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' IN RADIATORI IN ALLUMINIO.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni
pietrame con coibentazione in assente
pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno
rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento
infissi interni: scuri realizzati in legno massello



Degli Impianti:

condizionamento: con alimentazione a elettrico
con diffusori in fancoil
elettrico: , la tensione è di 220V
gas:



Delle Strutture:

copertura: coppo e tegola costruita in cotto



ASTE
GIUDIZIARIE®



STUFA A PELLETT

ASTE
GIUDIZIARIE®



RADIATORI

ASTE
GIUDIZIARIE®



FANCOIL



CAMINO A LEGNA

CLASSE ENERGETICA:



[195..72 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000885629 registrata in data 22/04/2025

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
APPARTAMENTO	102,40	x	100 %	=	102,40
Totale:	102,40				102,40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

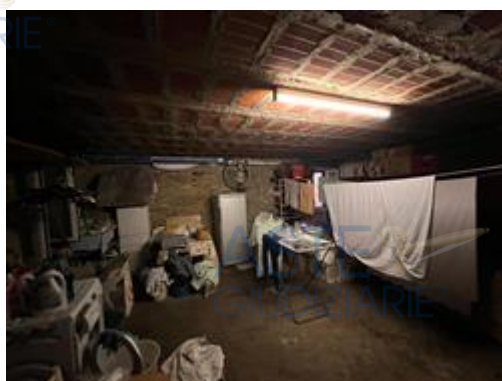
PLANIMETRIE CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE®
APE

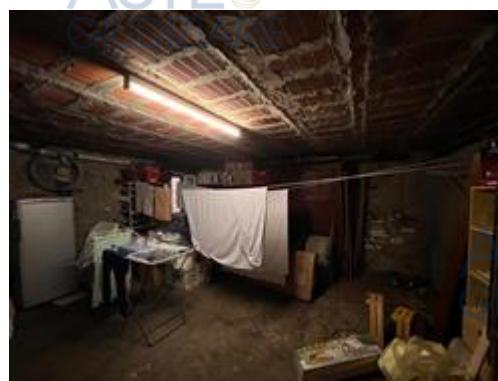
ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	40,25	x	25 %	=	10,06
Totale:	40,25				10,06



CANTINA 1



CANTINA 2

sottotetto non abitabile.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	114,75	x	10 %	=	11,48
Totale:	114,75				11,48

tecnico incaricato: ANDREA CASELLA ARCHITETTO

Pagina 12 di 18



BOTOLA DI ACCESSO AL SOTTO TETTO

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore degli immobili ai fini della loro alienazione, il sottoscritto ritiene giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato di conservazione e manutenzione del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Considerando quanto sopra esposto, il sottoscritto ha provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili in oggetto, consultando inoltre i valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), determinando così il più probabile valore attuale in €/mq 1.950,00 ricomprendendo in tale valore anche gli accessori.

Considerando quindi la superficie lorda esterna dell'appartamento pari 102,40 mq, della cantina pari a 40,25 mq considerata al 25% e la soffitta pari a 114,75 mq conteggiata al 10% il tutto per un prezzo medio di **1.950,00 €/mq:**

$102,40 + (40,25 \cdot 0,25) + (114,75 \cdot 0,10) = 102,40 + 10,06 + 11,47 = 123,93$ mq totali arrotondando per eccesso a **125,00 mq.**

$125,00 \cdot 1.950,00 \text{ €/mq} = \mathbf{243.750,00 \text{ euro.}}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	243.750,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 243.750,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 243.750,00
---	----------------------

BENI IN CORTONA VIA DEL SALVATORE 18

tecnico incaricato: ANDREA CASELLA ARCHITETTO

Pagina 13 di 18



TERRENO AD USO ORTIVO

DI CUI AL PUNTO B

TERRENO AD USO ORTIVO a CORTONA VIA DEL SALVATORE 18 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

La porzione è identificata al catasto terreni al foglio 362 particella 334 di superficie 120mq.

Il terreno si trova ad un livello inferiore rispetto a quello stradale, l'accesso è garantito da una rampa da cui vi si accede attraverso cancello carrabile scorrevole da via del Salvatore.

La suddetta rampa è costituita da solaio in laterocemento sorretto dal muro a retta della strada e dalla muratura parallela a questo. Al di sotto della rampa è stato ricavato un locale di servizio al giardino destinato ad uso deposito.

Non sono state riscontrate autorizzazioni edilizie in merito alla costruzione della rampa e del sottostante locale, facendo presumere che siano stati realizzati in assenza di titoli edilizi.

Sono state reperite pratiche edilizie in merito all'accertamento di compatibilità paesaggistica quali:

- provvedimento n° 119/07 pratica n° 316/2007 e n° protocollo 7183 del 19/03/2007;
- provvedimento n° 163/07 pratica n° 317/2007 e n° protocollo 7181 del 19/03/2007;
- provvedimento n° 197/07 pratica 563/2007 e n° protocollo 12053 del 14/05/2007.

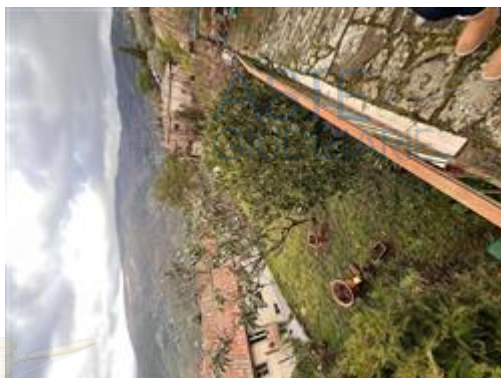
tutte con parere sfavorevole con atti di diniego per contrasto con l'art. 8 del piano particolareggiato del centro storico e art. 167 del dlgs 42/04 e s.m.i. adempimenti art. 10 bis L. 241/90 e s.m.i.

Le suddette pratiche edilizie, ormai archiviate, riguardavano interventi di riqualificazione dell'area di pertinenza e la sistemazione dei muretti perimetrali, realizzati mediante blocchi in calcestruzzo, in contrasto con la normativa vigente. Poiché tali opere risultano ancora esistenti, la situazione attuale risulta analoga a quella oggetto delle pratiche pregresse e necessita di essere regolarizzata nel rispetto della normativa edilizia attualmente in vigore.

Identificazione catastale:

- foglio 362 particella 334 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 120, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,43 €, piano: T, intestato a [REDACTED]

Il terreno presenta una forma REGOLARE



VISTA SULLA PROPRIETA'



VISTA SULLA PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTA DALLA RAMPA DI ACCESSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTA DA VIA DEL SALVATORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTA DAL TERRAZZAMENTO VERSO LA STRADA



VISTA DAL TERRAZZAMENTO VERSO LA STRADA

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 più importanti centri limitrofi sono CAMUCIA). 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: LAGO TRASIMENO A 15 KM.

SERVIZI

negozi al dettaglio
musei
biblioteca
cinema
farmacie
municipio
scuola elementare
scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km
autobus distante 100 metri
autostrada distante 20 Km
superstrada distante 8,5 Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: ANDREA CASELLA ARCHITETTO

Pagina 15 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®FOTOGRAFIA DEL 2007 - IDENTIFICA I MURETTI
OGGETTO DI DINIEGOASTE
GIUDIZIARIE®FOTOGRAFIA DEL 2007 - IDENTIFICA I MURETTI
OGGETTO DI DINIEGOASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ORTOFOTO



INQUADRAMENTO CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

INQUADRAMENTO DELL'AREA

VALUTAZIONE:ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto ha provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in

tecnico incaricato: ANDREA CASELLA ARCHITETTO

Pagina 16 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

relazione agli immobili in oggetto, viste le caratteristiche, lo stato di manutenzione e conservazione e l'ubicazione (caratteristiche estrinseche ed intrinseche). Oltre a quanto sopra si fa presente quanto segue: Tenuto conto di quanto sopra esposto e di una comparazione con altri immobili si stima che alla data della presente relazione sia equo determinare il più probabile valore attuale in €/mq 55,00.

Considerando quindi la superficie lorda pari a 120,00 mq per un prezzo medio di 55,00 €/mq:

- 120,00 mq totali * 55,00 €/mq = 6.600,00 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, agenzie: CORTONA, osservatori del mercato immobiliare CORTONA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	102,40	21,54	243.750,00	243.750,00
TERRENO					
B	AD USO	0,00	0,00	6.600,00	6.600,00
	ORTIVO				
				250.350,00 €	250.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 246.850,00**

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: **€. 37.027,50**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 209.822,50**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



data 13/05/2026



il tecnico incaricato
ANDREA CASELLA ARCHITETTO



tecnico incaricato: ANDREA CASELLA ARCHITETTO

Pagina 18 di 18

