



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 181/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Federico PANI



CUSTODE:

dott. Curzio Mazzi



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2025

creata con Tribù Office 6



 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Felice Gallo

CF: GLLFLC73B21I234K

con studio in AREZZO (AR) VIA TAFI 4A

telefono: 3282482761

email: felice.gallo@hotmail.com

PEC: felice.gallo@ordingce.it



tecnico incaricato: Felice Gallo

Pagina 1 di 20





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 181/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AREZZO via FRANCESCO PETRARCA 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nell'abitazione posta lungo via F. Petrarca, ci si accede dal portoncino di ingresso in legno, si entra quindi in un ampio locale soggiorno cucina che affaccia direttamente con quattro portafinestre con piccolo terrazzini su via F. Petrarca. Dal locale sala si accede alla camera 1, dotata di una finestra prospiciente il cortile interno. Invece dalla cucina si accede al disimpegno da dove è possibile accedere attraverso una porta alla camera 2 lungo via F. Petrarca, che è dotata di una portafinestra affacciatesi con piccolo terrazzino su di essa. Con un'altra porta si accede al Bagno 2, non dotato di finestre. Annesso alla camera 1 c'è il bagno1, che è dotato di una portafinestra affacciata su via F. Petrarca.

Tutti i locali hanno un pavimento in gres, mentre tutte le finestre hanno un telaio in alluminio e un vetro singolo, con tapparelle avvolgibili, e davanzali in lastre di pietra levigata. Nei servizi igienici mancano i rivestimenti e i sanitari, mentre sono presenti le tubazioni avendo completato i massetti e le pavimentazioni. Tutte le pareti, comprese le nuove realizzate in cartongesso, vanno tinteggiate.

I locali risultano internamente di altezza di 2,85 ml., esclusi i servizi igienici e il disimpegno che hanno altezza di 2,70. In tutti i locali sono presenti le predisposizioni per l'impianto elettrico e di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 174 particella 408 sub. 40 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 , piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale degli Uffici: Unità immobiliare nel Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 Piano 4, consistenza 10.5 vani, Sez. Urb. A foglio 174, particella 408, sub 38, cat A/10, classe 5, Rendita: Euro 3.524,82, Coerenze: Unità immobiliare nel Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 Piano 4, consistenza 5 vani, Sez. Urb. A foglio 174, particella 408, sub 41, cat A/3, classe 5, Rendita: Euro 503,55.
Disimpegno in comune: Unità immobiliare nel Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 Piano 4, Sez. Urb. A foglio 174, particella 408, sub 39

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2014.



B appartamento a AREZZO via FRANCESCO PETRARCA 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nell'abitazione posta lungo il cortile interno, ci si accede da un ingresso ancora in fase di completamento, infatti manca il portoncino d'ingresso. Entrando troviamo la cucina e un ampio locale soggiorno, che affacciano direttamente con quattro finestre nel cortile interno. Da un successivo disimpegno è possibile accedere attraverso una porta alla camera 2, dotata di una finestra affacciata sul cortile interno. Con un'altra porta si accede al Bagno 2, non dotato di finestre. Con la terza porta si accede alla camera 1, che è dotata di una portafinestra affacciata su via F. Petrarca, con annesso il bagno1, senza finestre.

Tutti i locali hanno un pavimento in gres, mentre tutte le finestre hanno un telaio in alluminio e un vetro singolo, con tapparelle avvolgibili, e davanzali in lastre di pietra levigata. Nei servizi igienici mancano i rivestimenti e i sanitari, mentre sono presenti le tubazioni avendo completato i massetti e le pavimentazioni. Tutte le pareti, comprese le nuove realizzate in cartongesso, vanno tinteggiate, inoltre le pareti in muratura della cucina vanno anche intonacate.

I locali risultano internamente di altezza 2,85 ml., esclusi i servizi igienici, il disimpegno, l'ingresso e la cucina che hanno un'altezza di 2,70. In tutti i locali sono presenti solo le predisposizioni per l'impianto elettrico e di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 174 particella 408 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 , piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale degli Uffici: Unità immobiliare nel Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 Piano 4, consistenza 10.5 vani, Sez. Urb. A foglio 174, particella 408, sub 38, cat A/10, classe 5, Rendita: Euro 3.524,82, Coerenze: Unità immobiliare nel Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 Piano 4, consistenza 5 vani, Sez. Urb. A foglio 174, particella 408, sub 40, cat A/3, classe 5, Rendita: Euro 503,55.
Disimpegno in comune: Unità immobiliare nel Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 Piano 4, Sez. Urb. A foglio 174, particella 408, sub 39

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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: €. 150.510,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 150.510,00
Data di conclusione della relazione: 20/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

abitazione, trascritta il 24/11/2021 a Arezzo ai nn. 15090 Registro Generale 6984 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO .
Per un importo di € 2'239'741,0

abitazione, trascritta il 28/01/2022 a Arezzo ai nn. 982 Registro Generale 1273, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO .
Per un importo di € 409'291,30

abitazione, trascritta il 22/05/2024 a Arezzo ai nn. 6925 Registro Generale 8819 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO .
Per un importo di € 70'000,0

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 **giudiziale**, iscritta il 14/01/2019 a Arezzo ai nn. 57 Registro Generale 510 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 12000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 19/01/2024 a Arezzo ai nn. 97 Registro Generale 1131, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE .



Importo ipoteca: € 838'499,82



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 14/10/2024 a Arezzo ai nn. 13359 Registro Generale 17198 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

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:	€. 6.383,70
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 19/01/2015 a firma di Notaio Andrea Martini , registrato il 16/02/2015 a Arezzo ai nn. 994 Serie 1T , trascritto il 17/02/2015 a Arezzo ai nn. n. 2103 R.G. al n. 1649 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ACCERTAMENTO CONFORMITA' - art.209 LR 65/2014 N. 2014/1658, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 14/05/2014 con il n. 1658 di protocollo

DEPOSITO DI VARIANTE TARDIVA L.E.344/70 N. 2014/2055, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio destinazione d'uso, presentata il 06/06/2014 con il n. 2055 di protocollo

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - art.135 c.2 d) LR 65/2014 N. 2014/2147, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica distribuzione interna, presentata il 12/06/2014 con il n. 2147 di protocollo

MANUTENZIONE STRAORD. ASSEVERATA - art.136 c.2 a) LR 65/2014 N. 2018/1376, intestata

tecnico incaricato: Felice Gallo

Pagina 5 di 20

a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CILA per interventi di edilizia libera , presentata il 17/05/2018 con il n. 1376 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico di Arezzo vigente l'immobile ricade in zona A nel centro urbano del Comune di Arezzo, centro storico.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Lo strumento urbanistico comunale è il Regolamento Urbanistico di Arezzo, che inserisce l'immobile in zona A nel centro urbano del Comune di Arezzo, centro storico (aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05 , secondo previsto dalla variante al PRG '92 "zona A capoluogo").

Le Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico prevedono:

Art. 57 Centro storico del capoluogo

1. Nell'area del centro storico del capoluogo, così come individuata nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione", valgono integralmente le disposizioni dell'allegato E - *Disciplina del Centro Storico del Capoluogo*. Le presenti norme tecniche si applicano solo se espressamente richiamate in tale allegato.

Nell'Allegato E l'edificio in oggetto ha la scheda 12_51_17: Edifici di nullo valore architettonico ed ambientale "NN" (vedi Allegato 6) sono ammessi interventi fino alla categoria 3.

In particolare all'Art. 28 – "*Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo*" delle Norme tecniche di attuazione del Piano Operativo, per gli edifici classificati "NN" sono ammessi gli interventi di:

- A) manutenzione ordinaria (A)
- B) manutenzione straordinaria (B)
- C) restauro e risanamento conservativo (C)
- D) ristrutturazione edilizia "1"
- ristrutturazione edilizia "2/a"
- ristrutturazione edilizia "2/b"
- ristrutturazione edilizia "3"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La pianta depositata presso l'ufficio del Catasto al momento delle operazioni di stima del presente procedimento non corrispondeva a quanto effettivamente rilevabile in loco, infatti risultavano difformità sulla distribuzione interna dei vani. L'Esperto del giudice, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni ha provveduto all'accatastamento corretto dell'immobile, che risulta attualmente:

Abitazione 1: Unità immobiliare nel Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 Piano 4, consistenza 5 vani, Sez. Urb. A foglio 174, particella 408, sub 40, cat A/3, classe 5.

Abitazione 2: Unità immobiliare nel Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 Piano 4, consistenza 5 vani, Sez. Urb. A foglio 174, particella 408, sub 41, cat A/3, classe 5.

Disimpegno in comune: Unità immobiliare nel Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 Piano 4, Sez. Urb. A foglio 174, particella 408, sub 39.

Inoltre dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla CILA n. 1376/2018, si evidenzia la presenza di un tramezzo tra la cucina e il soggiorno nell'appartamento 1, non riportato nei grafici autorizzati, tale difformità andrà sanata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un tramezzo, non riportato nei grafici di progetto dell'ultima pratica edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Demolizione tramezzo oppure presentazione SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo Demolizione : €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento 1



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna dei locali: Suddivisione in due unità abitative separate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo Professionista: €.1.760,00
- oneri : €.270,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Eseguita



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN AREZZO VIA FRANCESCO PETRARCA 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AREZZO via FRANCESCO PETRARCA 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nell'abitazione posta lungo via F. Petrarca, ci si accede dal portoncino di ingresso in legno, si entra quindi in un ampio locale soggiorno cucina che affaccia direttamente con quattro portafinestre con piccolo terrazzini su via F. Petrarca. Dal locale sala si accede alla camera 1, dotata di una finestra prospiciente il cortile interno. Invece dalla cucina si accede al disimpegno da dove è possibile accedere attraverso una porta alla camera 2 lungo via F. Petrarca, che è dotata di una portafinestra affacciantesi con piccolo terrazzino su di essa. Con un'altra porta si accede al Bagno 2, non dotato di finestre. Annesso alla camera 1 c'è il bagno1, che è dotato di una portafinestra affacciata su via F. Petrarca.

Tutti i locali hanno un pavimentato in gres, mentre tutte le finestre hanno un telaio in alluminio e un vetro singolo, con tapparelle avvolgibili, e davanzali in

lastre di pietra levigata. Nei servizi igienici mancano i rivestimenti e i sanitari, mentre sono presenti le tubazioni avendo completato i massetti e le pavimentazioni. Tutte le pareti, comprese le nuove realizzate in cartongesso, vanno tinteggiate.

I locali risultano internamente di altezza di 2,85 ml., esclusi i servizi igienici e il disimpegno che hanno altezza di 2,70. In tutti i locali sono presenti le predisposizioni per l'impianto elettrico e di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 174 particella 408 sub. 40 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 , piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale degli Uffici: Unità immobiliare nel Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 Piano 4, consistenza 10.5 vani, Sez. Urb. A foglio 174, particella 408, sub 38, cat A/10, classe 5, Rendita: Euro 3.524,82, Coerenze: Unità immobiliare nel Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 Piano 4, consistenza 5 vani, Sez. Urb. A foglio 174, particella 408, sub 41, cat A/3, classe 5, Rendita: Euro 503,55.
Disimpegno in comune: Unità immobiliare nel Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 Piano 4, Sez. Urb. A foglio 174, particella 408, sub 39

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2014.



Ingresso - Soggiorno: appartamento 1



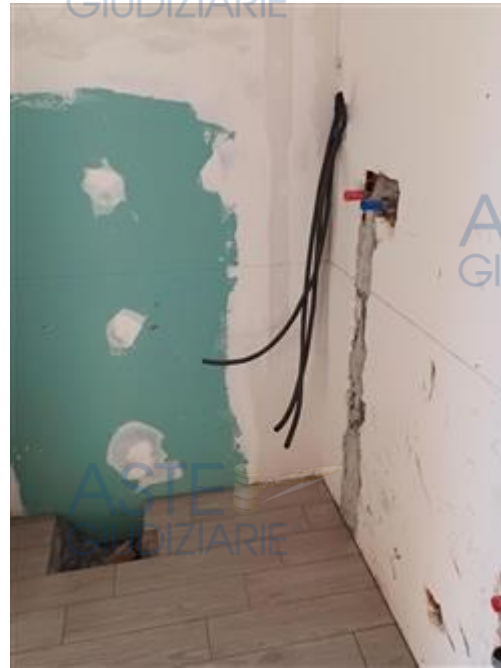
Ingresso Cucina - appartamento 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 2 - appartamento 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno 2 - appartamento 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 1 - appartamento 1



Bagno 1 - appartamento 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nessuna.

tecnico incaricato: Felice Gallo
Pagina 10 di 20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito del sopralluogo svolto negli immobili oggetto di esecuzione si è potuta desumere la superficie degli immobili oggetto di esecuzione così come sotto riportata:

APPARTAMENTO n.1	
Locale	Superficie netta (mq)
Camera 2	14,00
Soggiorno	17,00
Cucina	15,20
Disimpegno	2,37
Bagno 2	4,24
Camera 1	14,78
Bagno 1	4,31
TOTALE	71,90

I locali avevano già una certificazione energetica allegata compravendita del Notaio Andrea Martini di Arezzo del 19-01-2015 (Registrato in AREZZO il 16 febbraio 2015 al n. 994 Serie 1T), tale certificazione considerava una sola unità collegata alla caldaia condominiale; collegamento che è stato eliminato dalle successive modifiche del precedente proprietario.

In considerazione dell'attuale suddivisione di due unità abitative, e della condizione che non sono presenti alcun generatore di calore e terminali di emissione, il sottoscritto ha redatto due Attestazione di Prestazione Energetica per ogni unità abitativa, considerando, come previsto dalle normative vigenti, un generatore di calore "fittizio". Le due certificazioni sono state trasmesse al sistema tematico della regione Toscana.



Prospetto via F. Petrarca

CLASSE ENERGETICA:



[270.13 KWh/m²/anno]

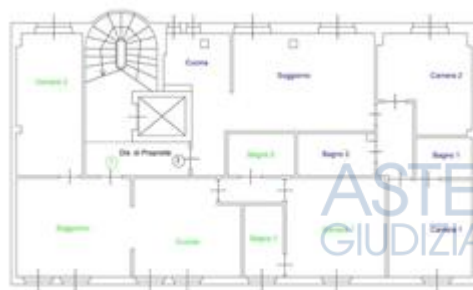
Certificazione APE N. 0000918651 registrata in data 17/07/2025

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
Totale:	0,00		0,00



PIANTA PIANO QUARTO (H=2.85)

tecnico incaricato: Felice Gallo

Pagina 12 di 20



Planimetria come da Rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore

Metodo sintetico comparativo.

La superficie Lorda residenziale è pari a mq. 79,0

applicato un valore a mq. di superficie residenziale pari ad € 1'200,0 €/mq.

 $Mq. 79,0 \times € 1'200,00 = € 94'800,0$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

94.800,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-14.220,00
Eliminazione non conformità edilizia: demolizione tramezzo in cartongesso	-800,00
Costi di cancellazione pregiudiziali	-1.470,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 78.310,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 78.310,00**

BENI IN AREZZO VIA FRANCESCO PETRARCA 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a AREZZO via FRANCESCO PETRARCA 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nell'abitazione posta lungo il cortile interno, ci si accede da un ingresso ancora in fase di completamento, infatti manca il portoncino d'ingresso. Entrando troviamo la cucina e un ampio locale soggiorno, che affacciano direttamente con quattro finestre nel cortile interno. Da un successivo disimpegno è possibile accedere attraverso una porta alla camera 2, dotata di

tecnico incaricato: Felice Gallo

Pagina 13 di 20

una finestra affacciatesi sul cortile interno. Con un'altra porta si accede al Bagno 2, non dotato di finestre. Con la terza porta si accede alla camera 1, che è dotata di una portafinestra affacciata su via F. Petrarca, con annesso il bagno1, senza finestre.

Tutti i locali hanno un pavimento in gres, mentre tutte le finestre hanno un telaio in alluminio e un vetro singolo, con tapparelle avvolgibili, e davanzali in lastre di pietra levigata. Nei servizi igienici mancano i rivestimenti e i sanitari, mentre sono presenti le tubazioni avendo completato i massetti e le pavimentazioni. Tutte le pareti, comprese le nuove realizzate in cartongesso, vanno tinteggiate, inoltre le pareti in muratura della cucina vanno anche intonacate.

I locali risultano internamente di altezza 2,85 ml., esclusi i servizi igienici, il disimpegno, l'ingresso e la cucina che hanno un'altezza di 2,70. In tutti i locali sono presenti solo le predisposizioni per l'impianto elettrico e di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 174 particella 408 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 , piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale degli Uffici: Unità immobiliare nel Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 Piano 4, consistenza 10.5 vani, Sez. Urb. A foglio 174, particella 408, sub 38, cat A/10, classe 5, Rendita: Euro 3.524,82, Coerenze: Unità immobiliare nel Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 Piano 4, consistenza 5 vani, Sez. Urb. A foglio 174, particella 408, sub 40, cat A/3, classe 5, Rendita: Euro 503,55.
Disimpegno in comune: Unità immobiliare nel Comune di Arezzo, sita in via FRANCESCO PETRARCA n. 4 Piano 4, Sez. Urb. A foglio 174, particella 408, sub 39

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2014.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ingresso - appartamento 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina - appartamento 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno- appartamento 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 1- appartamento 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Felice Gallo

Pagina 15 di 20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 1- appartamento 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno 2- appartamento 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nessuna.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



tecnico incaricato: Felice Gallo

Pagina 16 di 20



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito del sopralluogo svolto negli immobili oggetto di esecuzione si è potuta desumere la superficie degli immobili oggetto di esecuzione così come sotto riportata:

APPARTAMENTO n.2	
Locale	Superficie netta (mq)
Ingresso	4,36
Cucina	5,56
Soggiorno	21,21
Camera 2	12,31
Disimpegno	4,00
Bagno 2	4,80
Camera 1	12,26
Bagno 1	3,41
TOTALE	67,91

Il calcolo delle superfici è riferito allo stato effettivamente rilevato in corso di consulenza,

I locali avevano già una certificazione energetica allegata compravendita del Notaio Andrea Martini di Arezzo del 19-01-2015 (Registrato in AREZZO il 16 febbraio 2015 al n. 994 Serie 1T), tale certificazione considerava una sola unità collegata alla caldaia condominiale; collegamento che è stato eliminato dalle successive modifiche del precedente proprietario.

In considerazione dell'attuale suddivisione di due unità abitative, e della condizione che non sono presenti alcun generatore di calore e terminali di emissione, il sottoscritto ha redatto due Attestazione di Prestazione Energetica per ogni unità abitativa, considerando, come previsto dalle normative vigenti, un generatore di calore "fittizio". Le due certificazioni sono state trasmesse al sistema tematico della regione Toscana.





Prospetto via F. Petrarca

CLASSE ENERGETICA:

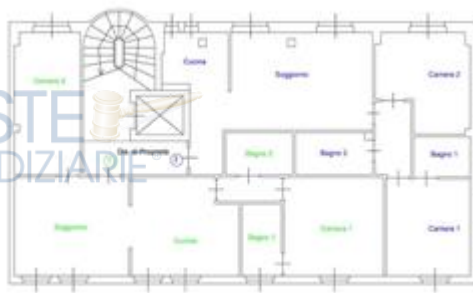
[273.12 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000918658 registrata in data 17/07/2025

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
Totale:	0,00		0,00



PIANTA PIANO QUARTO (H=2.85)

Planimetria come da Rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

tecnico incaricato: Felice Gallo

Pagina 18 di 20



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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore

Metodo sintetico comparativo.

La superficie Lorda residenziale è pari a mq. 75,0

applicato un valore a mq. di superficie residenziale pari ad € 1'200,0 €/mq.

Mq. 75,0 x € 1'200,00 = € 90'000,0



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

90.000,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-13.500,00
Costi di cancellazione pregiudiziali	-1.470,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 75.030,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 75.030,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

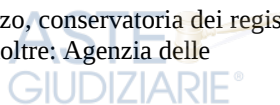
Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si è adottato prima il criterio di stima diretta o sintetica che deriva da un criterio di stima comparativo nel quale il valore matura una volta esaminato il bene da stimare confrontato con altri beni simili ubicati nella stessa zona e con operazione di compravendita già effettuate. Il parametro che viene adottato è il più probabile valore di mercato di un metro quadrato di superficie differenziata a seconda delle destinazioni d'uso nonché delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie residenziale.

Per la determinazione del valore di mercato sono state consultate le banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) presso l'Agenzia delle Entrate riferite al Comune di Arezzo, zona Centro Storico destinazione residenziale, II semestrsre anno 2024 ,In considerazione di quanto sopra nonché delle caratteristiche dell'unità immobiliare si applica un valore a metro quadrato di superficie residenziale riferito ad abitazioni popolari con un precario stato conservativo, manutentivo pari ad € 1'200,00/mq.

Al valore di mercato ottenuto viene applicata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 15%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Arezzo, agenzie: Arezzo, ed inoltre: Agenzia delle Entrate.



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Felice Gallo

Pagina 19 di 20





- 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	0,00	0,00	78.310,00	78.310,00
B	appartamento	0,00	0,00	75.030,00	75.030,00
				153.340,00 €	153.340,00 €

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

€. 2.830,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 150.510,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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:

€. 0,00

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 stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 150.510,00

data 20/10/2025

il tecnico incaricato
Felice Gallo

