



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 196/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/06/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

ANTONIO SAVERIO REDI

CF:RDENNS68H17A390Q

con studio in AREZZO (AR) via società operaia 6

telefono: 3332899840

email: redi.saverio@virgilio.it



tecnico incaricato: ANTONIO SAVERIO REDI

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 196/2024

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

A **appartamento** a MONTEVARCHI Via Leona 104, frazione Levane, della superficie commerciale di **105,80** mq per la quota di:

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

Porzione di fabbricato costituito da tre unità immobiliari civile abitazione e una commerciale, tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare è posta a piano primo ed è così distribuita:

Ingresso, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere, locale accessorio, bagno, terrazza e parti a comune condominiali per i propri diritti proporzionali.

L'immobile è stato costruito ante 1967 e si presenta a tutt'oggi in sufficiente stato conservativo sia nelle parti a comune che nelle parti di proprietà esclusiva.

L'impianto elettrico come l'impianto idrotermosanitario, sono a norma con le normative vigenti all'epoca della messa in opera.

Attualmente l'immobile risulta occupato con contratto di comodato d'uso gratuito.

Non è stata rilevata costituzione di un condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 206 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 mq, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA LEONA n. 100 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita Notaio Roberto Pisapia del 18/01/2005 rep. 41440/17095
- Graffato con la p.lla 205 sub. 5. Il numero civico riportato nella visura, risulta errato, ma non in influisce nella vendita.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.800,00



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

€ 89.930,00

Data di conclusione della relazione:

18/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 15/11/2023 00:00:00 stabilita attraverso Contratto di comodato gratuito.

Contratto di comodato gratuito non opponibile con scadenza in data 14/11/2026.



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. Iserizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/01/2005 a firma di PISAPIA ROBERTO ai nn. 41441/17096 di repertorio, iscritta il 20/01/2005 a AREZZO ai nn. 1112/180, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 260000.

Importo capitale: € 130000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a foglio 35 particella 205 sub. 5 graffata con particella 206 sub. 8.

Debitore non datore di ipoteca

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/01/2005 a firma di PISAPIA ROBERTO ai nn. 41441/17096 di repertorio, iscritta il 23/12/2024 a AREZZO ai nn. 21873/2793, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 260000.

Importo capitale: € 130000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a foglio 35 particella 205 sub. 5 graffata con particella 206 sub. 8.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE Debitore non datore di ipoteca



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/11/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 1880 di repertorio, trascritta il 09/12/2024 a AREZZO ai nn. 20810/16125, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a foglio 35 particella 205 sub. 5 graffata con particella 206 sub. 8

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

Millesimi condominiali: Assenti.

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Non riscontrati.

Ulteriori avvertenze:

Non è stata rilevata la costituzione di condominio. Peraltro sono presenti solo n. 4 unità immobiliari nel fabbricato.

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 18/01/2025 a firma di Roberto Pisapia ai nn. 41440/17095 di repertorio, trascritto il 20/01/2005 a 1111 ai nn. 789.

Atto di provenienza precedente del 24/10/1994 Notaio Roberto Pisapia repertorio 14515/5127.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato realizzato in epoca ante 01/09/1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. 336, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria facciata., rilasciata il 15/04/1989

Concessione Edilizia N. 117, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria frazionamento, rilasciata il 25/06/1994

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 875, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche esterne ed interne., rilasciata il 20/10/1994

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente, in forza di delibera Piano Operativo, delibera Consiglio Comunale n. 72 del 10/12/2024., l'immobile ricade in zona Borghi e altri tessuti storici (U3), spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico - servizi amministrativi (s2a), B.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 4, 7, 15, 55, 56, 59.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA LEONA 104, FRAZIONE LEVANE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEVARCHI Via Leona 104, frazione Levane, della superficie commerciale di **105,80** mq per la quota di:

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

Porzione di fabbricato costituito da tre unità immobiliari civile abitazione e una commerciale, tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare è posta a piano primo ed è così distribuita:

Ingresso, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere, locale accessorio, bagno, terrazza e parti a comune condominiali per i propri diritti proporzionali.

L'immobile è stato costruito ante 1967 e si presenta a tutt'oggi in sufficiente stato conservativo sia nelle parti a comune che nelle parti di proprietà esclusiva.

L'impianto elettrico come l'impianto idrotermosanitario, sono a norma con le normative vigenti all'epoca della messa in opera.

Attualmente l'immobile risulta occupato con contratto di comodato d'uso gratuito.



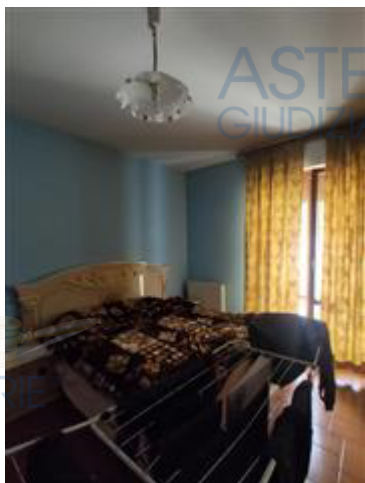
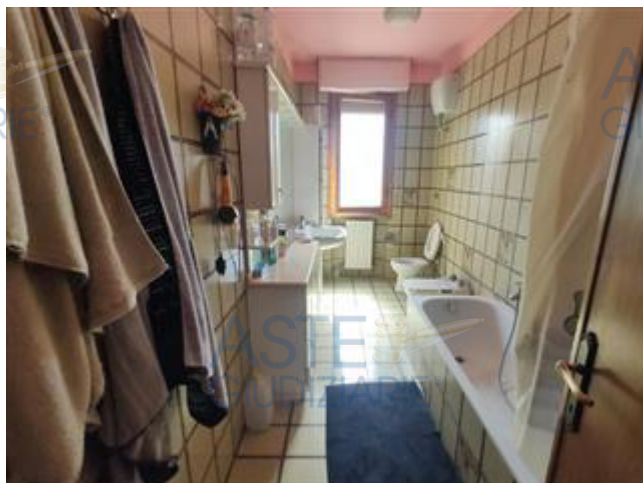
Non è stata rilevata costituzione di un condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 206 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 mq, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA LEONA n. 100 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita Notaio Roberto Pisapia del 18/01/2005 rep. 41440/17095
Graffato con la p.lla 205 sub. 5. Il numero civico riportato nella visura, risulta errato, ma non influisce nella vendita.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1994.



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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Montevarchi, Bucine). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nulla di rilevante..

COLLEGAMENTI

autostrada distante 9 km

ferrovia distante 4 km

ASTE
GIUDIZIARIE®nella media
ASTE
GIUDIZIARIE®
nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

tecnico incaricato: ANTONIO SAVERIO REDI

Pagina 7 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



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



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è posta a piano primo ed è così distribuita:

Ingresso, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere, locale accessorio, bagno, terrazza e parti a comune condominiali per i propri diritti proporzionali.

Finiture interne con pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, parti tinteggiate, infissi esterni in legno e doppie finetre in alluminio, porte interne in legno.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle in ceramica

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio

infissi interni: realizzati in legno tamburato

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa



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



CLASSE ENERGETICA:



[276,51 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000907114 registrata in data 14/06/2025

CONSISTENZA:

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

tecnico incaricato: ANTONIO SAVERIO REDI

Pagina 8 di 13



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali e accessori diretti	98,00	x	100 %	=	98,00
accessori di pertinenza	26,00	x	30 %	=	7,80
Totale:	124,00				105,80



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: 22/12/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 234/2019

Descrizione: Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di fabbricato condominiale.,
1

Indirizzo: Frazione Levane, Via Leona n. 103 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 81.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.968,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 39.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

tecnico incaricato: ANTONIO SAVERIO REDDI

Pagina 9 di 13



Data contratto/rilevazione: 16/01/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 34/2012

Descrizione: Abitazione di tipo economico posta ai piani terreno e sottotetto di più ampio edificio condominiale, costituita da: ingresso/soggiorno, angolo cottura, un camera, un bagno, un antibagno e ripostiglio, al piano terreno per una superficie lorda di mq. 62; disimpegno, tre locali sottotetto, servizio igienico e ripostiglio, al piano superiore per una superficie lorda di mq., 75; la consistenza è completata da resede esclusivo, posto auto esclusivo, oltre a quota parte sugli spazi condominiali., FIRENZE

Indirizzo: Via Lorenzo Bartolini, 18/38 Firenze, FI

Superfici accessorie:

Prezzo: 360.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 282.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 282.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 52.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/03/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 284/2017

Descrizione: Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terreno/rialzato di un fabbricato di più ampia consistenza. L'unità abitativa è articolata su un unico livello composto da cucina/soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e una terrazza. Si precisa che le offerte telematiche dovranno essere presentate entro le ore 12:00 di TRE giorni feriali antecedenti a quello fissato per l'udienza di vendita., 1

Indirizzo: 7/ Via XIV Luglio Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 88.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

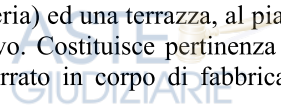
Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 135/2019

Descrizione: Piena proprietà su appartamento di civile abitazione dislocato su tre piani fuori terra: L'appartamento, cui si accede da scale esterne di uso condominiale, è composto come segue: - un soggiorno, una cucina, un bagno w.c. e due terrazze, al piano primo; - un disimpegno, una camera matrimoniale con terrazza, una camera doppia con terrazza, un bagno w.c. ed un ripostiglio al piano secondo; - due locali soffitta, un bagno w.c. (già lavanderia) ed una terrazza, al piano sottotetto. I tre piani sono disimpegnati da scale interne di uso esclusivo. Costituisce pertinenza esclusiva di detto appartamento un locale garage, dislocato al piano interrato in corpo di fabbrica attiguo, a cui si accede da spazio di manovra e corsello condominiali., 1

Indirizzo: Via frazione Levane, Via XIV Luglio n.c. 27 Bucine, AR



tecnico incaricato: ANTONIO SAVERIO REDI

Pagina 10 di 13





Superfici accessorie:

Prezzo: 101.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 135.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 135.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/09/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 279/2015

Descrizione: Piena proprietà di appartamento, in piccola palazzina, articolato su 3 piani composto da: soggiorno-pranzo, cucinotto, due camere, un bagno, un wc, soggiorno-camera dal quale si accede ad un ampio terrazzo, ripostiglio e wc., 1

Indirizzo: Frazione Levane - Vicolo Forzoni, angolo Via Bucine, 20 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.189,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 200.962,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 102.892,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 101.00 m

Numero Tentativi: 4



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/12/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 288/2019

Descrizione: Appartamento di civile abitazione corredato di due garage ed un locale as uso cantina/deposito., 1

Indirizzo: Frazione LEVANE, VIA GUIDO ROSSA Bucine, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 145.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 145.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 125.00 m

Numero Tentativi: 1



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore stima mq. effettuata con la media ponderata dei comparabili statici e dinamici di zona.

Valore stima indennità di occupazione € 200,00 menili.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,80 x 1.000,00 = 105.800,00

tecnico incaricato: ANTONIO SAVERIO REDDI

Pagina 11 di 13





RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.800,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore stima mq. effettuata con la media ponderata dei comparabili statici e dinamici di zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Montevarchi, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Montevarchi, agenzie: Montevarchi, osservatori del mercato immobiliare Omi, Borsino Immobiliare, comparabili dinamici di zona



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	105,80	0,00	105.800,00	105.800,00
				105.800,00 €	105.800,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Immobile non comodamente divisibile.

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:**€. 105.800,00**

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:

€. 15.870,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

tecnico incaricato: ANTONIO SAVERIO REDI

Pagina 12 di 13





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:

€ 89.930,00

data 18/06/2025



il tecnico incaricato
ANTONIO SAVERIO REDI



tecnico incaricato: ANTONIO SAVERIO REDI

Pagina 13 di 13

