



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

229/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2025



TECNICO INCARICATO:

ROBERTO GONNELLI

CF:GNNRRT64S09A851M

con studio in BIBBIENA (AR) via della verna 8 bis

telefono: 3487412660

email: studiogonnelli@libero.it

PEC: roberto.gonnelli@geopec.it



tecnico incaricato: ROBERTO GONNELLI

Pagina 1 di 11





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 229/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FOIANO DELLA CHIANA PIAZZA GIORGIO AMBROSOLI 12, della superficie commerciale di **74,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano primo composto da soggiorno-sala-pranzo, disimpegno, studio, bagno, camera e due terrazze.

E' accessibile tramite vano scala e ascensore condominiali dal civico 12 di Piazza Giorgio Ambrosoli.

Le finiture interne si presentano in ottime condizioni: pavimenti in gres, rivestimenti del locale bagno e dell'angolo cottura in ceramica, portoncino blindato, infissi in legno con vetrocamera e persiane ad ante.

Sono presenti: impianto di riscaldamento termosingolo alimentato da caldaia murale a gas e radiatori in alluminio a colonne; impianto elettrico sottotraccia; impianto citofonico; impianto TV.

L'appartamento è integrato da garage pertinenziale con all'interno ripostiglio posto al piano secondo seminterrato, accessibile dal corsoello a comune con porta in metallo basculante e da porta sempre in metallo comunicante con il vano scala e ascensore a comune (nel garage è presente l'autoclave per l'acqua potabile dell'appartamento). I locali sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in piastrelle di ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 186 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PARTI COMUNI (SUB 85) SUB 110 E SUB 114

- foglio 24 particella 186 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 119,92 Euro, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PARTI COMUNI (SUB.84), PARTI COMUNI (SUB.135), SUB.63, SUB.61, PARTI COMUNI (SUB.85)

Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **74,87 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.587,50**



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

€. 76.000,00

Data di conclusione della relazione:

06/10/2025



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: *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 22/09/2010 a firma di NOTAIO MAGI ai nn. 2252/13535 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTAIO MAGI ANTONLUIGI ALESSANDRO IN SIENA (SI).

Importo ipoteca: 175968,04.

Importo capitale: 87984,02

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 13/06/2025 a AREZZO ai nn. 1444/10357, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE DI MUTUO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 20/12/2024 a AREZZO ai nn. 21784/16935, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

€. 337,14





Millesimi condominiali:

16,43

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

€. 2.965,48

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di assegnazione a socio di alloggi cooperativi a rogito Notaio Magi in Siena del 22/09/2010, titolo di provenienza all'esecutato, è costituito da 108 pagine e riguarda anche altre assegnazioni del complesso edilizio.

Si allega alla presente perizia solo un estratto in riferimento all'immobile pignorato.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO ASSEGNAZIONE A SOCIO DI ALLOGGI COOPERATIVI, con atto stipulato il 22/09/2010 a firma di NOTAIO MAGI ai nn. 12100/18417 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 50/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE-DIREZIONALE-RESIDENZIALE, rilasciata il 11/06/2006 con il n. 50 di protocollo

N. VARIANTE AL PDC 50/2006 N.31/2009, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE AL PDC 50/2006 N.31/2009, rilasciata il 04/12/2009 con il n. 31 di protocollo

VARIANTE A DEPOSITO N. **VARIANTE FINALE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/02/2010

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' E CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' N. **ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' E CERTIFICAZIONE DI AB**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/02/2010 con il n. 1838 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:





L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN FOIANO DELLA CHIANA PIAZZA GIORGIO AMBROSOLI 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FOIANO DELLA CHIANA PIAZZA GIORGIO AMBROSOLI 12, della superficie commerciale di **74,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento a piano primo composto da soggiorno-sala-pranzo, disimpegno, studio, bagno, camera e due terrazze.

E' accessibile tramite vano scala e ascensore condominiali dal civico 12 di Piazza Giorgio Ambrosoli.

Le finiture interne si presentano in ottime condizioni: pavimenti in gres, rivestimenti del locale bagno e dell'angolo cottura in ceramica, portoncino blindato, infissi in legno con vetrocamera e persiane ad ante.

Sono presenti: impianto di riscaldamento termosingolo alimentato da caldaia murale a gas e radiatori in alluminio a colonne; impianto elettrico sottotraccia; impianto citofonico; impianto TV.

L'appartamento è integrato da garage pertinenziale con all'interno ripostiglio posto al piano secondo seminterrato, accessibile dal corsello a comune con porta in metallo basculante e da porta sempre in metallo comunicante con il vano scala e ascensore a comune (nel garage è presente l'autoclave per l'acqua potabile dell'appartamento). I locali sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in piastrelle di ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 186 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTI COMUNI (SUB 85) SUB 110 E SUB 114
- foglio 24 particella 186 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 119,92 Euro, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTI COMUNI (SUB.84), PARTI COMUNI (SUB.135), SUB.63, SUB.61, PARTI COMUNI (SUB.85)



Immobile costruito nel 2010.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:

livello di piano:

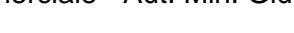
stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:







CLASSE ENERGETICA:

G



[163,22 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000943667 registrata in data 06/10/2025



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
APPARTAMENTO	54,00	x	100 % = 54,00
BALCONI	18,50	x	25 % = 4,63
GARAGE	32,49	x	50 % = 16,25
Total:	104,99		74,87

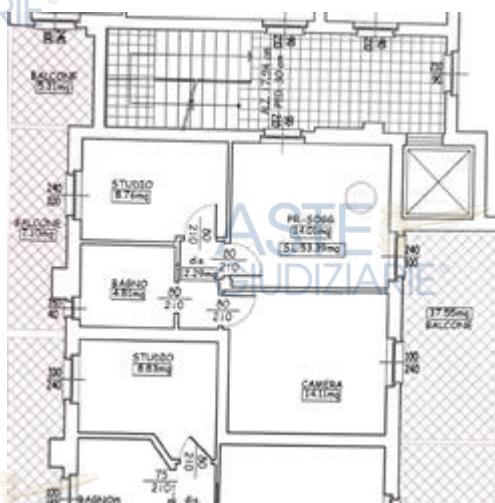


tecnico incaricato: ROBERTO GONNELLI

Pagina 9 di 11



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di unità immobiliare di livello medio posta in un più ampio fabbricato a destinazione mista direzionale, commerciale e residenziale nel centro di Foiano della Chiana. Il luogo è dotato di tutti i servizi sia commerciali che pubblici.

Le finiture interne dell'immobile si presentano nel complesso in ottimo stato di manutenzione così come le finiture esterne del fabbricato.

Tenendo conto di quanto detto sopra si procede alla stima del più probabile valore di mercato.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO:

Analisi dei comparabili:

Appartamento in vendita a Foiano della Chiana agenzia Immobiliare Idealista rif. 33672199: prezzo a mq. € 1250,00

Appartamento in vendita a Foiano della Chiana agenzia Idealista rif. 16397656: prezzo a mq. € 1550,00

Appartamento in vendita a Foiano della Chiana agenzia Idealista rif. 27903786: prezzo a mq. € 1380,00

Appartamento in vendita a Foiano della Chiana agenzia Idealista rif. 33767634: prezzo a mq. € 1180,00

Appartamento in vendita a Foiano della Chiana agenzia Idealista rif. 16397678: prezzo a mq. € 1580,00

Prezzo medio a mq = € 1390,00

Abattimento percentuale pari al 10 % del valore medio in quanto il rilevamento è stato eseguito sui prezzi di vetrina delle proposte immobiliari:

1390,00 €/mq. – 10% = 1250,00 €/mq.

Tale valutazione tiene conto dello stato di fatto degli immobili allo stato attuale

Nella stima sono inoltre comprese tutte le utilità e pertinenze a comune e/o indivise.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: ROBERTO GONNELLI

Pagina 10 di 11



Valore superficie principale:

74,87 x 1.250,00 = **93.587,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 93.587,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 93.587,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,87	0,00	93.587,50	93.587,50
				93.587,50 €	93.587,50 €

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: **€. 93.587,50**

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:

€. 14.038,13Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 500,00**Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.965,48**Arrotondamento del valore finale: **€. 83,90**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.000,00**

data 06/10/2025

il tecnico incaricato
ROBERTO GONNELLI

