

TRIBUNALE ORDINARIO AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Andrea Turturro

CUSTODE:

IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 06/11/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:

marco sanchini

CF: SNCMRC62S14C319S

con studio in CASTIGLION FIORENTINO (AR) località Montecchio 154/b
telefono: 0575680366 email: info@studiosanchini.it



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE :	4
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO :	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :	6
4.1. VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:	6
4.2. VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA.....	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	7
6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:	7
6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:	7
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:	8
7.1. PRATICHE EDILIZIE:	8
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:	11
8. GIUDIZI DI CONFORMITA':	11
8.1. Conformità edilizia:	11
8.2. Conformità catastale:	11
8.3. Conformità urbanistica:	11
8.4. Corrispondenza dati catastali/atto:	11
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	18



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Aappartamento a AREZZO Viale Luigi Cittadini 17 per la quota di:

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

L'edificio è posto nel centro abitato di Arezzo lungo una delle direttive che dal quartiere Pescaiola conducono verso il centro città e la stazione ferroviaria.

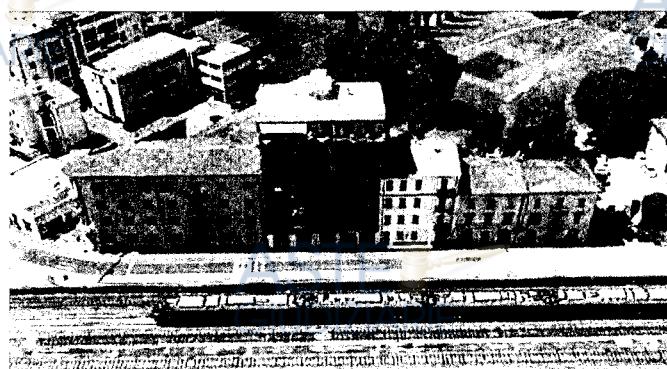
La strada sulla quale prospetta l'edificio, Via Luigi Cittadini, è una strada di scorimento con elevati flussi di traffico. Fin dalla fine degli anni '70 del secolo scorso fu individuata tra le strade che delimitavano l'area della stazione ferroviaria e che costituivano il "quadrilatero di scorimento" che era un percorso che doveva agevolare i flussi veicolari della zona. Da quel momento non ha subito interventi strutturali mentre i flussi di traffico sono aumentati in maniera esponenziale. Peraltro la strada delimita, dalla parte opposta dell'edificio, la zona della stazione ferroviaria.

Ne consegue che l'edificio è esposto al traffico veicolare ed a quello ferroviario.

Il resede retrostante l'edificio è intercluso ed è delimitato dagli edifici adiacenti e non ha accesso sul parco del Pionta che dista poche decine di metri dal fronte del fabbricato.



L'edificio è disposto su 4 livelli fuori terra che sono tutti destinati ad abitazione; al piano terra è peraltro presente un'unità commerciale che ha diretto accesso sulla strada. La scala condominiale, che ha accesso da Viale Cittadini, disimpegna tutti e quattro i livelli dell'edificio e costituisce accesso al retrostante resede condominiale dove si trova l'accessorio, realizzato su di un





unico livello, che è suddiviso in cantine.

L'appartamento oggetto di relazione ha come pertinenza una delle anzidette cantine.

La struttura portante verticale è in muratura, i solai intermedi sono realizzati con travetti in cemento e laterizio, mentre il solaio di copertura è realizzato con struttura in legno e laterizio e manto in marsigliesi.

L'esterno dell'edificio è intonacato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,19 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 87 sub. 1 (catasto fabbricati), graffata con il sub. 2 della part. 741 (cantina),
 - sezione urbana A
 - zona censuaria 1
 - categoria A/3
 - classe 2
 - consistenza 5 vani
 - rendita 296,96 Euro
 - indirizzo catastale: Viale Luigi Cittadini 17
 - piano: Terra
 - intestato ~~a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***~~

Sono comprese le pertinenze condominiali, che non sono rappresentate quale BCNC, costituite dal vano scala e dal resede posto sul retro dell'edificio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE :

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

81,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

2,25 m²

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

€. 56.600,00

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

€. 56.600,00

Data di conclusione della relazione:

28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO :

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 14/05/2021, registrato il 07/06/2021 a Arezzo ai nn. 3394 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.000,00 €/anno.

L'alloggio è occupato dal conduttore quale residenza della propria famiglia.

La famiglia, oltre del conduttore, è costituita dalla moglie e da tre figli minorenni.

La determinazione della congruità del canone di locazione può essere approcciata prendendo a riferimento i valori dell'OMI che, per la zona in oggetto, individuano nella forbice di 3,5 - 4,2 €/mq/mese il canone per le abitazioni civili di tipo economico.

La superficie dell'alloggio è dell'ordine di circa 65 mq oltre ad 8 mq di cantina, per una superficie ragguagliata di 67 mq.

Il contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, fissa il canone annuo in 3.000,00 €/anno, cioè 250,00 €/mese che corrispondono da un importo unitario di

$$250,00 / 67 = 3,73 \text{ €/mq/mese}$$

in linea con gli importi rilevati dall'OMI.

Nelle immagini che seguono l'edificio è evidenziato con le linee di colore giallo, mentre l'appartamento con le polilinee di colore rosso



Fronte strada



Fronte strada



Fronte strada



Fronte retro

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

4.1. VINCOLI ED ONERI 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 CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

- 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (rinnovata)

Atto a rogito del Notaio Spagnuolo Giacomo, stipulato il 27/01/2005, ai nn. 2101 di repertorio.
Iscritta il 29/01/2005 a Arezzo ai nn. 311, a favore di

- ,a proprietà 1/1
contro
- *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/2
- *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/2

Importo ipoteca: 186.000.

Importo capitale: 124. 000.

Durata ipoteca: 25 anni.

L'ipoteca è stata rinnovata con iscrizione del 21/01/2025 al part. 98.

- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento

Atto giudiziario del Tribunale di Arezzo ai nn. 2908 di repertorio, del 10/01/2024
Trascritto il 15/02/2024 a Arezzo ai nn. 2104, a favore di

- , proprietà 1/1
contro
- *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/2
- *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/2

- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



Fronte retro – Vista dal Parco del Pionta
L'appartamento è coperto dagli accessori

2.5. Stima costi per la cancellazione

Per le cancellazioni:

- di ognuna delle ipoteche volontarie occorre il pagamento della tassa ipotecaria nella misura fissa di € 35,00;
- di ognuno dei decreti ingiuntivi il pagamento di:
 - a. imposta ipotecaria nella misura dello 0,50 % del capitale, riferito ai punti n. 12 e 13 della Tariffa allegata al D.Lgs. 347/1990;
 - b. € 59,00 per imposta di bollo
 - c. € 35,00 per tassa ipotecaria
- di ognuno dei pignoramenti occorre il pagamento di:
 - a. € 200,00 per imposta ipotecaria
 - b. € 59,00 per imposta di bollo
 - c. € 35,00 per tassa ipotecaria

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:

Non è costituito il condominio.

Le spese condominiali sono ripartite tra i proprietari e/o i conduttori degli alloggi; anche il contatore dell'acquedotto è condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/2
- *** DATO OSCURATO *** proprietà 1/2

(dal 27/01/2005), con atto stipulato il 27/01/2005 a firma di Notaio Spagnuolo Giacomo ai nn. 2100 di repertorio, trascritto il 29/01/2005 a Arezzo ai nn. 1301

Nell'ambito dell'atto notarile di acquisto, gli attuali proprietari hanno dichiarato di essere coniugati tra loro e di essere in regime di separazione dei beni, andando ad acquisire 1/2 di proprietà ciascuno.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Arezzo risulta che i coniugi *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** abbiano contratto matrimonio i a b); nell'estratto non è riportata nessuna annotazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO *** 1/2 proprietà
- *** DATO OSCURATO *** 1/2 proprietà
(fino al 12/07/1995)
- *** DATO OSCURATO *** 1/1 proprietà
(dal 12/07/1995 fino al 20/01/1999), con atto stipulato il 12/07/1995 a firma di Notaio Pantani Fabrizio ai nn. 48578 di repertorio, trascritto il 20/07/1995 a Arezzo ai nn. 7167

- *** DATO OSCURATO *** 1/1 usufrutto
- *** DATO OSCURATO *** 1/1 nuda proprietà
(dal 20/01/1999 fino al 27/01/2005), con atto stipulato il 20/01/1999 a firma di Notaio Lauro Luigi ai nn. 51098 di repertorio, trascritto il 05/02/1999 a Arezzo ai nn. 1386

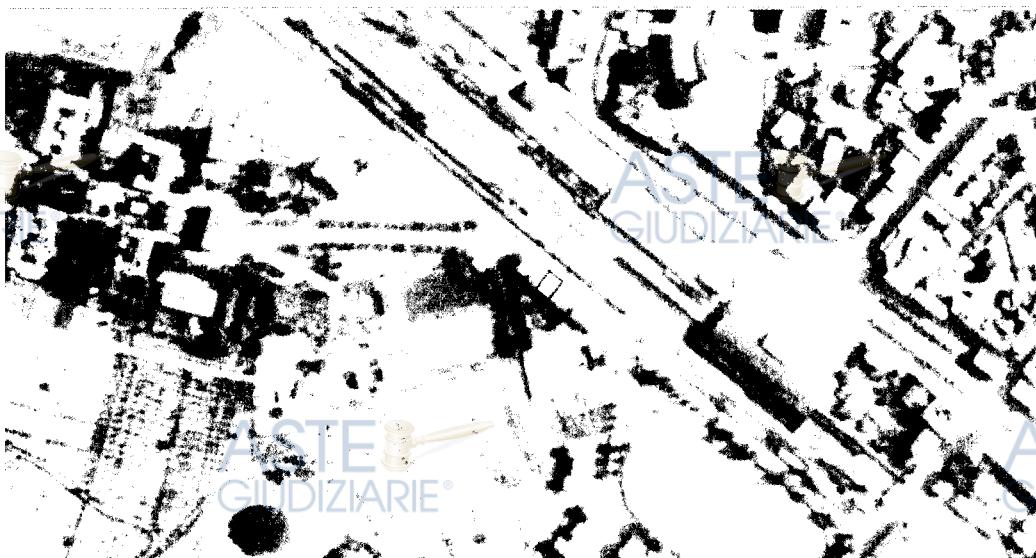
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Situazione Ante 1942

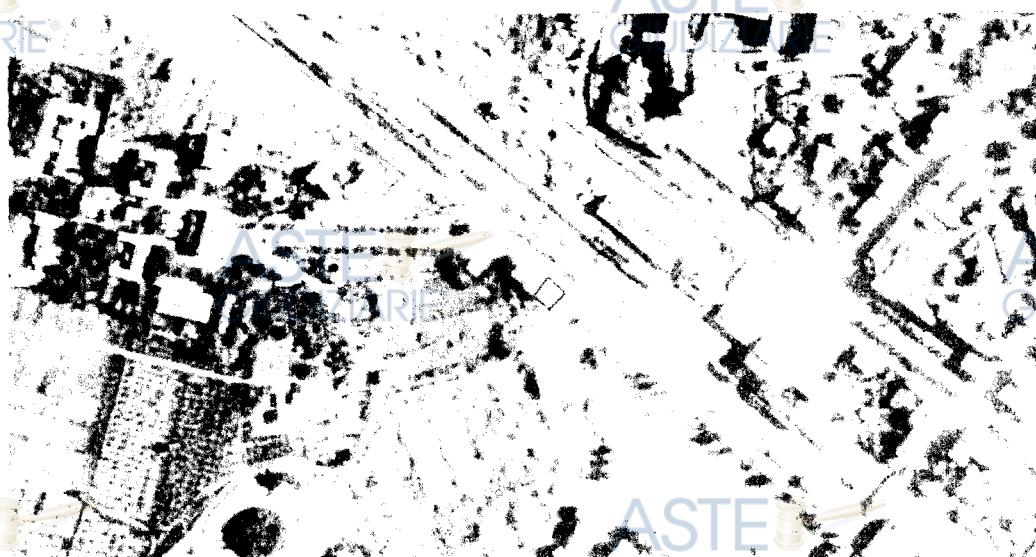
L'edificio è antecedente al 01.09.1942 come documentano le foto aeree della RAF, estratte dagli archivi della Provincia di Arezzo, scattate tra l'Aprile 1943 ed il luglio 1944.

Nell'immagine che segue, datata 20.06.1943, viene individuato con la polilinea di colore rosso l'edificio ancora integro.



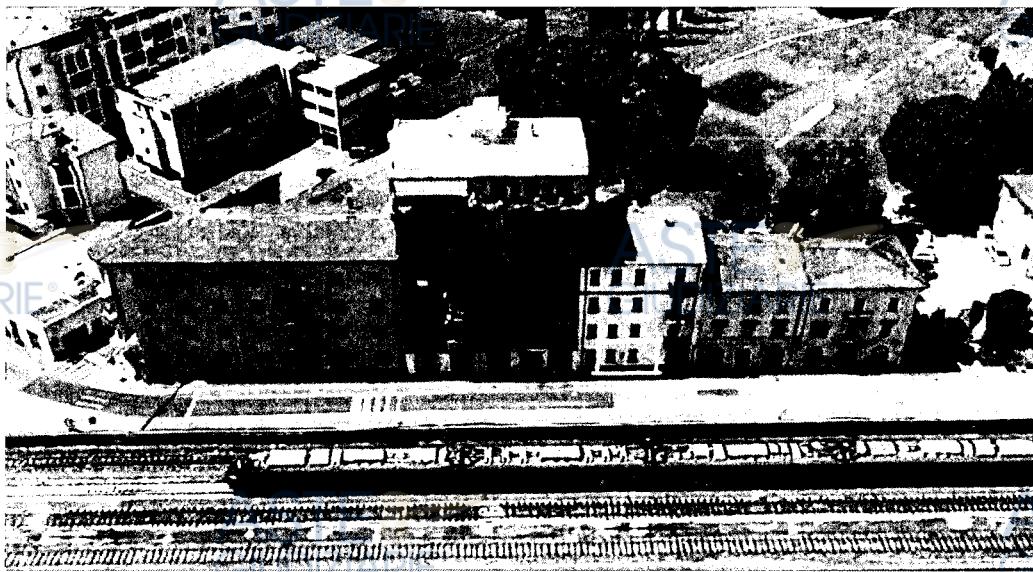
L'edificio fu danneggiato durante il secondo conflitto mondiale del secolo scorso da uno dei bombardamenti alleati.

L'immagine sottostante documenta le condizioni dopo i bombardamenti, concentrati sulla linea ferroviaria e sulla stazione; è evidente che l'edificio fu pesantemente danneggiato.



Le immagini aeree della RAF depongono a favore che l'edificio avesse la medesima altezza di quello posto verso Ovest in quanto le falde di copertura sono in continuità. Ne discende che l'originario edificio era verosimilmente disposto su tre livelli fuori terra e che, magari, presentasse le medesime finiture di quelli adiacenti che non sono stati colpiti da ordigni bellici.

Nella foto che segue viene indicata con la linea rossa l'originaria quota della gronda e con il riquadro di colore giallo la posizione dell'appartamento oggetto di procedura.





Pratica n. 16/1953

Licenza edilizia n. 388 del 21.01.1952 per la ricostruzione dell'edificio distrutto dagli eventi bellici rilasciata a *** DATO OSCURATO ***.

Il progetto si riferiva alla ricostruzione di un edificio disposto su tre livelli fuori terra.

A fianco viene riprodotta la pianta del piano terra.

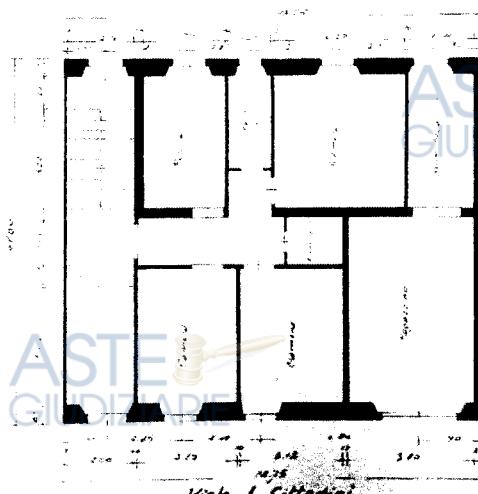
Licenza edilizia n. 60 del 05.02.1953 per la realizzazione del 4° livello fuori terra rilasciata a *** DATO OSCURATO ***.

Certificazione di abitabilità n. 3165 del 23.09.1953 rilasciata sulla scorta delle licenze anzidette.

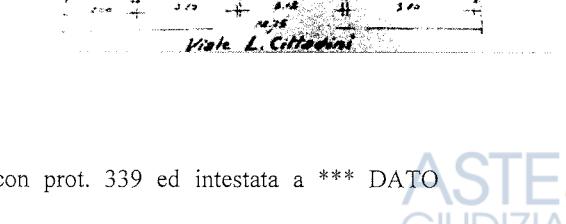
Prospetto L. Cittadini



PIANTA P.T.
Aste Giudiziarie



Dott. Cerrato



Denuncia inizio lavori 339/1999

depositata ex art.9 DL.25/03/96, n.154 il 05/02/1999 con prot. 339 ed intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di rifacimento pavimenti;

Denuncia inizio lavori 792/1999

depositata ex art.9 DL.25/03/96, n.154 il 08/03/1999 con prot. 792 ed intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di manutenzione straordinaria;

SCIA 4491/2012

Depositata ex art. 136 LR 65/2014 il 28/11/2012 ed intestata a tutti i soggetti che componevano il condominio, per lavori di manutenzione straordinaria relativi alla ripassatura del manto di copertura con posa in opera di impermeabilizzazione.

Edilizia privata



L'edificio non è compreso in nessun piano o iniziativa di edilizia residenziale pubblica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Arezzo è dotato di Piano Operativo ai sensi della LR 65/2014; l'immobile ricade in zona:

- Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana (Zona B - DM 1444/68).

La zona è disciplinata dall'art. 32 delle NTA (Norme tecniche di attuazione)

La destinazione dell'immobile è compatibile con il piano urbanistico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta conforme.

8.2. Conformità catastale:

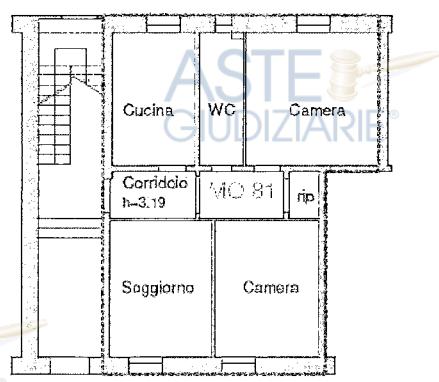
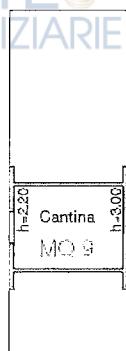
L'immobile risulta conforme.

8.3. Conformità urbanistica:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto:

NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN AREZZO VIALE LUIGI CITTADINI 17

APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AREZZO Viale Luigi Cittadini 17 per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 87 sub. 1 (catasto fabbricati), graffata con il sub. 2 della part. 741 (cantina),
 - sezione urbana A
 - zona censuaria 1
 - categoria A/3
 - classe 2
 - consistenza 5 vani
 - rendita 296,96 Euro
 - indirizzo catastale: Viale Luigi Cittadini 17
 - piano: Terra
 - intestato a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***

Sono comprese le pertinenze condominiali, che non sono rappresentate quale BCNC, costituite dal vano scala e dal resede posto sul retro dell'edificio.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio è posto nel centro abitato di Arezzo lungo una delle direttive che dal quartiere Pescaiola conducono verso il centro città e la stazione ferroviaria.

La strada sulla quale prospetta l'edificio, Via Luigi Cittadini, è una strada di scorrimento con elevati flussi di traffico. Fin dalla fine degli anni '70 del secolo scorso fu individuata tra le strade che delimitavano l'area della stazione ferroviaria e che costituivano il "quadrilatero di scorrimento" che era un percorso che doveva agevolare i flussi veicolari della zona. Da quel momento non ha subito interventi strutturali mentre i flussi di traffico sono aumentati in maniera esponenziale. Peraltro la strada delimita, dalla parte opposta dell'edificio, la zona della stazione ferroviaria.

Ne consegue che l'edificio è esposto al traffico veicolare ed a quello ferroviario.

Il resede retrostante l'edificio è intercluso ed è delimitato dagli edifici adiacenti e non ha accesso sul parco del Pionta che dista poche decine di metri dal fronte del fabbricato.

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è congestionato, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica.



tecnico incaricato: Arch. Marco Sanchini

Pagina 12 di 18

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 metri
autobus distante 50

ottimo
nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

pessimo panoramicità:

pessimo livello di piano:

pessimo stato di manutenzione:

scarso luminosità:

pessimo qualità degli impianti:

pessimo qualità dei servizi:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'appartamento è posto a piano rialzato dell'edificio ed ha accesso dalla scala condominiale; a sua volta la scala condominiale ha accesso direttamente dal marciapiede di Viale Cittadini e consente l'accesso anche al retrostante resede condominiale dove è posto il corpo accessorio delle cantine. Il resede retrostante non ha altri accessi e non ha sbocchi al Parco del Pionta.



L'alloggio è costituito da una cucina, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno; i locali sono disimpegnati da un corridoio centrale, che costituisce anche la zona di ingresso; sulla parte finale del corridoio è stato realizzato un ripostiglio.

Tutti i locali, ad eccezione del corridoio e del ripostiglio, hanno finestre esterne; il soggiorno ed una camera affacciano direttamente sul marciapiede di Viale Cittadini mentre gli altri locali affacciano sul resede retrostante.



Gli affacci lungo Viale Cittadini sono condizionati dagli alti volumi di traffico veicolare; secondo i dati rilevati dal Comune nel 2016 nell'ambito del ‘Piano Urbano della Mobilità’, i veicoli che transitavano sulla strada erano oltre 12.000/giorno, con punte di 1.100/ora.

Gli interni sono intonacati e tinteggiati; gli impianti sono coevi alla realizzazione dell'edificio, salvo alcuni aggiornamenti quale, ad esempio, l'installazione della caldaia alimentata a metano ed il rifacimento dei pavimenti.



Gli infissi sono in legno, e risalgono all'epoca della ricostruzione, le aperture esterne sono dotate di avvolgibili ed i pavimenti sono in monocottura.

L'edificio è collegato ai servizi a rete elettrico, telefonico, idrico, fognario e del gas metano.

Lo stato di manutenzione è mediocre in relazione alla presenza di tracce di umidità di risalita; da segnalare anche la necessità di manutenzione del servizio igienico, nonché la necessità di rivederne la disposizione in relazione alla infelice posizione centrale del box doccia che limita il passaggio verso il wc, il bidet e la finestra.

La cantina è costituita da un unico locale, con copertura inclinata in legno e laterizio, ed è dotata di collegamento elettrico ed idrico; la porta esterna è in legno. Nella zona soprastante la cantina è presente una canna fumaria in eternit.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti che dovranno essere revisionati da tecnici abilitati; i relativi costi sono ricompresi nel valore di stima stante l'esigenza di fronteggiare il mediocre stato di manutenzione.



Non si è proceduto alla redazione dell'APE in quanto la caldaia è priva della "rapporto di manutenzione" che è propedeutico al deposito dell'attestazione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
L'appartamento è classificato in classe G

L'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) è stata depositata il 15.10.2025 con Codice 000947865.

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	81,00	x	100 %
Cantina	9,00	x	25 %
Totale:	90,00		83,25



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,25 x 800,00 = 66.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione per condizioni di manutenzione, per la posizione lungo la strada ed alla quota del marciapiede e per la mancanza di garanzie	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 56.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 56.600,00



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	83,25	0,00	56.600,00	56.600,00
				56.600,00 €	56.600,00 €

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

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

€. 0,00
€. 56.600,00

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:

€. 56.600,00

