



**TRIBUNALE ORDINARIO -
AREZZO**



**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
57/2024**



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

MANUELE BANI

CF:BNAMNL71E28H901D

con studio in PERGINE VALDARNO (AR) Via del querceto n. 21

telefono: 3474190934

email: gabmanstudio@virgilio.it



tecnico incaricato: MANUELE BANI

Pagina 1 di 20



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2024

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

A appartamento a AREZZO VIA ARNO 53, quartiere SAIONE, della superficie commerciale di 271,25 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da un appartamento ed un garage posti all'interno di un più ampio fabbricato ad uso residenziale dislocato in parte su tre piani fuori terra, oltre ad uno interrato ed al sottotetto, nel quale sono collocate un totale di 4 unità abitative e relativi accessori.

L'accesso avviene dall'ingresso dotato di cancello carrabile e pedonale posti al civico 53 di Via Arno, mediante i quali, attraverso un percorso pavimentato (pedonale e carrabile), si giunge al portone della scala condominiale posto nel prospetto tergale dell'edificio. L'area esterna del fabbricato (individuata nell'allegato estratto di mappa catastale dalla particella 984) si sviluppa su tutti e quattro i lati liberi dell'edificio ed è completamente recintata (sul fronte stradale risulta delimitata da muretto in mattoni faccia vista e soprastante ringhiera metallica). Sul lato frontale del resede scoperto si trovano ampie aiuole a verde con alberi di alto fusto.

L'appartamento è posto al piano primo (secondo per la porzione soprastante ai garages) e sottotetto, sul lato destro, per chi guarda il fronte principale dell'edificio da Via Arno. L'accesso avviene dal portone condominiale posto sul lato tergale dell'edificio, quindi, salendo le scale comuni al piano primo lato sinistro del pianerottolo.

L'appartamento è costituito da un ingresso, un ampio locale soggiorno/pranzo dotato di due terrazze la prima sul lato di Via Arno e la seconda sul lato tergale dell'edificio, e da un locale cucina; dal soggiorno diparte una scala interna mediante la quale si accede al disimpegno collocato ad una quota superiore di c.ca 1.40 m. che, a sua volta, permette l'accesso ad un'altra stanza ad uso salotto; a circa metà del disimpegno è presente una porta a separazione del settore notte dove si trovano tre camere da letto e due bagni. Le tre camere da letto ed il vano uso salotto sono dotate di balcone esterno (sul lato Via Arno), e una di esse è

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dotati di avvolgibili in pvc.

L'appartamento al piano primo è confinato dalla propr. condominiale e dalla propr. [REDACTED] e [REDACTED], il lastrico solare dalla propr. [REDACTED] e [REDACTED], il garage e la cantina dalla propr. [REDACTED], [REDACTED] e propr. condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, scala CONDOMINIALE, ha un'altezza interna di 3,35 m..Identificazione catastale:

- foglio 126 particella 984 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita 1.053,57 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO N. 53, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DEN. DI VAR. PROT. 3151 DEL 16/06/1987
- foglio 126 particella 984 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 31 mq, rendita 105,67 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO N. 53, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DEN. DI VARIAZIONE PROT. 3152 DEL 16/06/1987

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1978.

A1 box singolo, identificato con il numero RIF. PLANIMETRIA N. 2. TRATTASI DI GARAGE AL PIANO TERRA GIA' INSERITO NEL COMPUTO DELLA CONSISTENZA DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE IN QUANTO PERTINENZA NON VALUTABILE SEPARATAMENTE DAL COMPENDIO

A2 cantina, identificato con il numero RIF. PLANIMETRIA N. 1. TRATTASI DI CANTINA GIA' INSERITA NEL COMPUTO DELLA CONSISTENZA DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE IN QUANTO PERTINENZA NON VALUTABILE SEPARATAMENTE DAL COMPENDIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	271,25 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:	€. 343.688,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 289.000,00
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato e risulta libero da persone, essendo lo stesso

tecnico incaricato: MANUELE BANI
Pagina 4 di 20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

debitore residente in altro luogo.

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 04/04/1995 a firma di Notaio Suzzi Pieralberto ai nn. 73207 di repertorio, registrata il 07/04/1995 a AREZZO ai nn. 1427, trascritta il 28/04/1995 a CC.RR.II. AREZZO REG. PART. ai nn. 4325, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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** annotata, stipulata il 09/12/2011 a firma di TRIBUNALE DI VENEZIA ai nn. 5407 di repertorio, iscritta il 14/02/2012 a CC.RR.II. DI AREZZO REG. PART. ai nn. 224, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.169.405,72.

Annotazione del 06/02/2013 - Reg. Part. n. 279 - Reg. Gen. n. 1691 - Notaio Piana Paola rep. 16066/8823 del 24/01/2013. Restrizione di beni. A favore di [REDACTED], con sede in Venezia Mestre, contro Sig. [REDACTED] (VALORE IMMOBILI LIBERATI € 672.000,00)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/10/2015 a firma di EQUITALIA CENTRO S.P.A. ai nn. 570/715 di repertorio, iscritta il 09/10/2015 a CC.RR.II. DI AREZZO REG. PART. ai nn. 1682, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 829.591,54.

Importo capitale: 414.795,77.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/01/2010 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 502/2010 di repertorio, iscritta il 15/01/2019 a CC.RR.II. DI AREZZO REG. PART. ai nn. 69, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO DI OMOLOGA.

Importo ipoteca: 151626,00.

Importo capitale: 151626,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/01/2010 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 502/2010 di repertorio, iscritta il 30/12/2021 a CC.RR.II. DI AREZZO REG. PART. ai nn. 2969, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ESTENSIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO DI OMOLOGA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 82.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/02/2022 a firma di [REDACTED] - [REDACTED] ai nn. 1659/722 di repertorio, iscritta il 25/02/2022 a CC.RR.II. DI AREZZO REG. PART. ai nn. 375, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 4.767.351,54.

Importo capitale: 2.383.675,77

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, stipulata il 16/04/2014 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 56714/12 di repertorio, trascritta il 30/04/2014 a CC.RR.II. AREZZO REG. PART. ai nn. 4300, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare. Seguito da annotazione (Sentenza di dissequestro) del Tribunale di Roma rep. 16144/2018 del 09/01/2019, trascritto alla CC.RR.II. di Arezzo al n. di Reg. Particolare 1040 il 15/05/2019

atto di citazione, stipulata il 16/02/2024 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 78/2024 di repertorio, trascritta il 21/03/2024 a CC.RR.II. DI AREZZO REG. PART. ai nn. 3952, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.431,25
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.951,69
Millesimi condominiali:	323/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 26/01/1979 a firma di NOTAIO SUZZI PIERALBERTO ai nn. 20611 di repertorio, registrato il 12/02/1979 a AREZZO ai nn. 1123, trascritto il 19/02/1979 a CC.RR.II. DI AREZZO REG. PART. ai nn. 1725

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risultano rilevabili diritti demaniali o servitù pubbliche gravanti sull'immobile così come specificato anche nell'Atto di Provenienza.

DALLA CONSULTAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI AREZZO E DALLA CARTOGRAFIA P.I.T. DELLA REGIONE TOSCANA NON SI EVIDENZIANO VINCOLI DI NATURA PAESAGGISTICA.

SI EVIDENZIA CHE PORZIONE DEL RESEDE CONDOMINIALE RICADE IN ZONA DEFINITA DAL PIANO STRUTTURALE DI AREZZO COME "AREE INTERESSATE DA ALLAGAMENTI PER EVENTI CON TEMPI DI RITORNO (TR) INFERIORI O UGUALI A 200 ANNI. AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA (I.3) (DPGR N.53/R 2011). AREE A PERICOLOSITÀ PER ALLUVIONI POCO FREQUENTI (LR N.41/2018). AREE A PERICOLOSITÀ MEDIA (P2) (PGRA)"

Per quanto agli usi civici si è consultato l'allegato "G" al P.I.T. della Regione Toscana nel quale risultano nel Comune di Arezzo gli usi civici di Rigutino, consultato il sito istituzionale del Comune di Arezzo tali usi civici sono relativi a zone con coordinate geografiche che non interessano l'immobile in questione.

L'immobile non è stato edificato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata né è soggetto ad alcuna Convenzione con il Comune.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. LICENZA EDILIZIA N. 303 DEL 23/05/1957, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato per civile abitazione, presentata il 09/04/1957, rilasciata il 02/02/2025 con il n. 303 di protocollo, agibilità del 12/10/1959 con il n. 6328 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. CONCESSIONE EDILIZIA N. 457 DEL 17/06/1978, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Concessione Edilizia per il restauro interno del fabbricato di civile abitazione situato in Via Arno, in conformità al progetto redatto dal Geom. [REDACTED], presentata il 26/02/1977, rilasciata il 17/06/1978, agibilità del 19/11/1979 con il n. 13976 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. CONCESSIONE EDILIZIA N. 812 DEL 05/08/1982, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Concessione per la costruzione di una soffitta mediante modifica della copertura nel fabbricato di abitazione sito in Via Arno n. 53, in conformità del progetto redatto dal Geom. [REDACTED], presentata il 24/12/1981, rilasciata il 05/08/1982 con il n. 812 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. EX L.R. 1/2005 - PROT. 40152 DEL 06/04/2007,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria alle facciate in fabbricato ad uso residenziale posto in Via Arno n. 53, presentata il 06/04/2007 con il n. 40152 di protocollo.

Comunicazione di inizio lavori del 13/03/2008 prot. 32807 e Comunicazione di fine lavori del 13/01/2009 prot. 3797

Comunicazione di inizio lavori asseverata ex art. 136 comma 4 della L.R. 65/2014 N. C.I.L.A. **PROT. 134588 DEL 22/01/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di tinteggiature degli ambienti interni, revisione delle finestre, manutenzione dell'impianto idraulico ed elettrico interno, presentata il 22/01/2021 con il n. 134588 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO vigente, in forza di delibera DELIBERAZIONE C.C. N. 134 DEL 30/09/2021, l'immobile ricade in zona "B" (completamento - ex D.M. 1444 del 02/04/1968). Norme tecniche di attuazione ed indici: Si evidenzia inoltre che relativamente alla individuazione degli ambiti di applicazione della disciplina edilizia l'immobile ricade all'interno del "perimetro del territorio urbanizzato" in zona definita come "Ambiti media trasformabilità non specializzati nella mixité urbana" ex art. 32 delle N.T.A del P.O.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente alla individuazione catastale dei beni si precisa che all'interno della planimetria catastale del sub. 2 (appartamento) risultano rappresentate anche le parti comuni che, quindi, non hanno un proprio identificativo catastale autonomo, in quanto così rappresentante in sede di Denuncia di variazione successiva all'Atto di acquisto sopra citato. Anche il locale ripostiglio/cantina al piano seminterrato in propr. in quota di 1/4 è stato rappresentato unitamente alla planimetria del sub. 2. Si ritiene che la rappresentazione catastale di quest'ultimo locale dovrebbe essere eseguita come unità immobiliare autonoma in quanto intestata in quota diversa rispetto alle altre parti comuni. Tuttavia, considerando che il locale è chiaramente rappresentato alla stessa maniera nella planimetria dell'appartamento facente capo alla propr. (sub. 8) non si ravvede la necessità di eseguire la variazione nell'ambito della presente perizia, potendo quindi confermare che, quanto riportato in atti catastali, corrisponde a quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e negli Atti di Trasferimento. L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto alla conformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi sopra menzionati si osserva quanto segue: - Relativamente ai locali abitativi al piano primo ed a quelli accessori al piano seminterrato si è verificata la conformità dello stato dei luoghi rispetto alla Concessione Edilizia n. 457/1979 ed alla successiva Abilitazione n. 13976 del 19/11/1979. Sono state riscontrate piccole difformità sulla distribuzione interna dei locali al piano primo rispetto a quanto riportato negli elaborati della concessione edilizia, tuttavia in presenza dell'abitabilità (con

anche annotazione di avvenuta verifica del rispetto delle norme da parte dell'Ufficio Comunale) e della planimetria catastale (prot. 436/79) depositata in data antecedente all'abitabilità stessa, e conforme allo stato attuale dei luoghi si ritiene che tali locali sia conformi alla sopra riportati titoli edilizi abilitativi. - Relativamente ai locali accessori al piano sottotetto si è verificata la conformità dello stato dei luoghi rispetto alla Concessione Edilizia n. 812/1982. E' stata riscontrata una difformità relativamente alla aperture poste in prossimità della scaletta interna di collegamento del locale soffitta con quello sottotetto posto a quota superiore, essendo presenti 4 finestre anziché due come invece riportato sugli elaborati grafici della Concessione 812/1982 sia in pianta che in prospetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene la suddetta modesta difformità sanabile previa presentazione di richiesta di Attestazione di conformità in sanatoria ex art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni ex art. 209 comma 6 L.R. 65/2014 in € 1.000,00 - Spese tecniche per prestazioni professionali necessarie per la redazione e presentazione delle pratiche di sanatoria € 2.000,00 + € 562,00 (spese fatturazione I.V.A.) contributi previdenzia: € 3.562,00

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

BENI IN AREZZO VIA ARNO 53, QUARTIERE SAIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AREZZO VIA ARNO 53, quartiere SAIONE, della superficie commerciale di 271,25 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da un appartamento ed un garage posti all'interno di un più ampio fabbricato ad uso residenziale dislocato in parte su tre piani fuori terra, oltre ad uno interrato ed al sottotetto, nel quale sono collocate un totale di 4 unità abitative e relativi accessori.

L'accesso avviene dall'ingresso dotato di cancello carrabile e pedonale posti al civico 53 di Via Arno, mediante i quali, attraverso un percorso pavimentato (pedonale e carrabile), si giunge al portone della scala condominiale posto nel prospetto tergale dell'edificio. L'area esterna del fabbricato (individuata nell'allegato estratto di mappa catastale dalla particella 984) si sviluppa su tutti e quattro i lati liberi dell'edificio ed è completamente recintata (sul fronte stradale risulta delimitata da muretto in mattoni faccia vista e soprastante ringhiera metallica). Sul lato frontale del resede scoperto si trovano ampie aiuole a verde con alberi di alto fusto.

L'appartamento è posto al piano primo (secondo per la porzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

soprapstante ai garages) e sottotetto, sul lato destro, per chi guarda il fronte principale dell'edificio da Via Arno. L'accesso avviene dal portone condominiale posto sul lato tergale dell'edificio, quindi, salendo le scale comuni al piano primo lato sinistro del pianerottolo.

L'appartamento è costituito da un ingresso, un ampio locale soggiorno/pranzo dotato di due terrazze la prima sul lato di Via Arno e la seconda sul lato tergale dell'edificio, e da un locale cucina; dal soggiorno diparte una scala interna mediante la quale si accede al disimpegno collocato ad una quota superiore di c.ca 1.40 m. che, a sua volta, permette l'accesso ad un'altra stanza ad uso salotto; a circa metà del disimpegno è presente una porta a separazione del settore notte dove si trovano tre camere da letto e due bagni. Le tre camere da letto ed il vano uso salotto sono dotate di balcone esterno (sul lato Via Arno), e una di esse è collegata con porta interna direttamente ad uno dei due bagni.

Salendo la scala condominiale fino al piano secondo è possibile accedere alla soffitta posta immediatamente al di sopra dei locali dell'appartamento al piano primo. Più precisamente sul lato sinistro del pianerottolo della scala comune al piano secondo si accede direttamente al locale soffitta collegato con rampa di scale interna al rimanente sottotetto, posto quindi ad una quota rialzata di c.ca 1.50 m., costituito da un vano di altezza interna variabile da 2.10 m. a 0.90 m.

Sempre dal medesimo pianerottolo della scala condominiale si accede con altra porta d'ingresso alla terrazza esterna ricavata sul lastrico solare e di un vano esterno nel quale è collocata la caldaia.

Al piano seminterrato, accessibile tramite la scala ed il corridoio condominiali, si trova un locale ad uso cantina in proprietà esclusiva ed un ripostiglio posto in adiacenza alla scala condominiale in proprietà nella quota di $\frac{1}{4}$, oltre ed un locale autoclave condominiale in quota di 323/1000.

Al piano terra, nell'angolo posteriore destro (per chi guarda l'edificio da Via Arno) è collocato il garage, costituito da un unico vano dotato di portone carrabile con infisso metallico basculante e di porta interna, che permette il collegamento con il corridoio condominiale delle cantine.

Per quanto ai dati dimensionali, di orientamento e collocazione all'interno dell'edificio dei vari elementi del compendio, nonché per il calcolo della superficie commerciale si rimanda alle planimetrie e tabella

riportati in *allegato 5*.

Le finiture interne sono di tipo tradizionale con pavimenti in marmo nell'appartamento, ed in ceramica nei bagni e nella soffitta; lo stato di manutenzione generale si presenta buono salvo alcuni danni da infiltrazione d'acqua sui soffitti della camera da letto adiacente al soggiorno. Per il ripristino di tali danni si stima l'esecuzione di una stonacatura/intonacatura e tinteggiatura del locale per una spesa stimabile in € 2.000,00 (che si riporteranno in detrazione del valore come di seguito indicato)

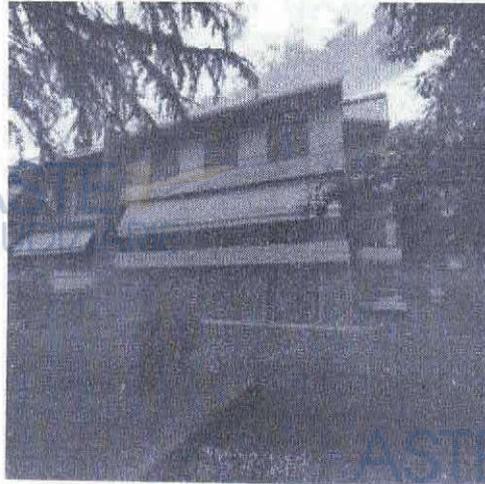
Gli impianti sono di tipo tradizionale risalenti all'epoca di ristrutturazione del fabbricato, ovvero all'anno di acquisto della parte eseguita (1979), con caldaia a gas, corpi scaldanti in ghisa, impianto elettrico sottotraccia. Gli infissi sono in legno verniciato in buono stato, dotati di avvolgibili in pvc.

L'appartamento al piano primo è confinato dalla propr. condominiale e dalla propr. [redacted] e [redacted], il lastrico solare dalla propr. [redacted] e [redacted], il garage e la cantina dalla propr. [redacted] e [redacted] e propr. condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, scala CONDOMINIALE, ha un'altezza interna di 3,35 m..Identificazione catastale:

- foglio 126 particella 984 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita 1.053,57 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO N. 53, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DEN. DI VAR. PROT. 3151 DEL 16/06/1987
- foglio 126 particella 984 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 31 mq, rendita 105,67 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO N. 53, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DEN. DI VARIAZIONE PROT. 3152 DEL 16/06/1987

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1978.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 KM
autobus distante 0.5 KM
tangenziale distante 1 KM.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

lo stato di manutenzione generale si presenta buono salvo alcuni danni da infiltrazione d'acqua sui soffitti della camera da letto adiacente al soggiorno. Per il ripristino di tali danni si stima l'esecuzione di una stonacatura/intonacatura e tinteggiatura del locale per una spesa stimabile in € 2.000,00 (che si riporteranno in detrazione del valore come di seguito indicato)

Delle Componenti Edilizie:

- cancello: realizzato in metallo
- infissi esterni: realizzati in legno
- manto di copertura: realizzato in laterizio



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pareti esterne: costruite in intonaco tinteggiato.
Eseguita manutenzione straordinaria delle facciate
nell'anno 2008

pavimentazione interna: realizzata in marmo

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in
PVC

rivestimento interno: posto in bagno e cucina
realizzato in piastrelle ceramica

inoltre media ★★★★★★★★

inoltre media ★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:

G

[234,64 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 850902 registrata in data 31/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RIF. PLAN. N. 1 - CANTINA P. S1	26,31	x	25 %	=	6,58
RIF. PLAN. N. 2 - GARAGE P.T.	37,69	x	60 %	=	22,61
RIF. PLAN. N. 3 - VANI ABITATIVI P.T.	192,72	x	100 %	=	192,72
RIF. PLANI N. 4 - TERRAZZA P.1	9,25	x	20 %	=	1,85
RIF. PLAN. N. 5 - TERRAZZA P.1	11,64	x	20 %	=	2,33
RIF. PLAN. N. 6 - TERRAZZA P.1	3,66	x	20 %	=	0,73
RIF. PLAN. N. 7 - TERRAZZA P.1	25,43	x	20 %	=	5,09
RIF. PLAN. N. 8 - SOFFITTA H. 2.30 PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)	48,65	x	50 %	=	24,33
RIF. PLAN. N. 9 - SOFFITTA H. MED. 1,80 PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)	34,78	x	15 %	=	5,22
RIF. PLAN. N. 10 - SOFFITTA H. 2.30MED. 1,20 PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)	20,60	x	10 %	=	2,06
RIF. PLAN. N. 11 - CENTRALE TERMICA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)	6,55	x	25 %	=	1,64
RIF. PLAN. N. 12 - TERRAZZA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)	30,51	x	20 %	=	6,10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il fabbricato, nel quale è collocato l'appartamento in questione, è inserito in un ampio resede con aiuole a verde e alberi di alto fusto che forniscono una schermatura del prospetto principale per chi transita in via Arno. Il resede lungo via Arno si presenta delimitato da un muro in mattoni con sovrastante ringhiera in ferro e retrostante siepe, ed è dotato sia di un cancello carrabile (in ferro), che di un cancello pedonale nel quale è inserito il civico 53.

L'edificio, nel quale sono collocate 4 unità immobiliari abitative, presenta caratteristiche tipologiche che lo distinguono dai condomini residenziali presenti nel quartiere, sia per sviluppo dei piani, dimensioni delle aperture, dimensioni delle singole unità immobiliari, dimensioni delle aree verdi di pertinenza e alberature che ne garantiscono una schermatura rispetto al traffico di Via Arno e ai fabbricati circostanti.

Tali peculiari caratteristiche derivano dal fatto che l'edificio era stato costruito come un'unica villa dotata di un ampio parco verde circostante. Nel 1978 la proprietà ha ristrutturato l'immobile mediante il frazionamento nelle attuali quattro unità abitative che, così, hanno mantenuto le caratteristiche tipologiche della villa originaria per quanto alle dimensioni dei vani interni, delle aperture esterne, e degli spazi a verde circostanti.

Anche internamente i locali dell'appartamento hanno, per dimensioni/altezza interna/superfici finestrate, caratteristiche non riscontrabili rispetto alla media delle abitazioni civili del tessuto edilizio presente nel quartiere in cui l'immobile è collocato.

Le finiture interne sono di tipo tradizionale con pavimenti in marmo, intonaci al civile, infissi in legno, risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione del fabbricato e risultano in buono stato salvo alcune macchie di umidità visibili sulla parete e sul soffitto del salotto adiacente al soggiorno/pranzo. Gli impianti elettrico, idrico e riscaldamento sono risalenti all'epoca della ristrutturazione del 1978. In generale lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta discreto.

Alla luce di quanto sopra esposto, si può ritenere che l'immobile pur avendo le caratteristiche della civile abitazione posta in condominio (accessibilità da scala comune, aree scoperte a comune), ne presenta altre tipiche di delle abitazioni in villa; tale peculiare caratteristica non è tipicamente presente nella prevalenza delle abitazioni del quartiere, pertanto si è scelto di eseguire la stima del valore di mercato prendendo





come riferimento il valore medio di abitazioni civili della zona, aumentato in una percentuale pari al 10% in virtù delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Per la determinazione del valore di mercato per le abitazioni civili della zona è stata eseguita una ricerca di mercato come di seguito specificato;

- 1° ricerca: è stato reperito l'Atto di Compravendita del Notaio Giacomo Pieraccini rep. 24448 del 30 settembre 2024 relativo ad una abitazione civile posta in Via Arno n. 49 (ovvero a pochissimi metri dall'immobile in oggetto) posto in un fabbricato di 2 abitazioni dotata di resede privato, due bagni e garage per una superficie catastale di mq. 177 (escluse aree scoperte). Il prezzo stabilito per la compravendita è stato di € 200.500,00, che fa determinare un valore a mq. di €/mq. 1132,76 (€ 200.500,00 / 177 mq.)

- 2° ricerca: è stato reperito da un network immobiliare (con riferimento ad agenzia immobiliare in zona "Saione") un annuncio relativo ad appartamento posto in via Isonzo (ovvero a circa 500 m. di distanza dall'immobile oggetto di stima) al quarto piano di un condominio con ascensore. Il tutto in discreto stato di manutenzione e box auto di mq. 30, per una superficie totale del compendio di mq. 132. La richiesta risulta di € 149.000,00 che fa determinare un valore a mq. di €/mq. 1128,78 (€ 149.000,00 / 132 mq.)

• 3* ricerca: è stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e per la zona in questione è risultato un valore per le abitazioni civili in stato conservativo "normale" entro una forbice tra €/mq. 1250 e 1400. In considerazione della maggiore superficie della unità immobiliare in questione rispetto alla media delle dimensioni degli appartamenti della zona si ritiene di potersi attestare sul valore minimo della forbice, ovvero €/mq. 1250,00.

Per la determinazione del valore si è quindi scelto di eseguire una media aritmetica delle tre osservazioni sopra riportate aumentata del 10% in virtù delle caratteristiche intrinseche dell'immobile come sopra descritte.

Riepilogo ricerca di mercato

Ricerca di mercato	Valore a mq.
--------------------	--------------



	commerciale €/mq.
<i>Atto di compravendita immobile simile posto nelle vicinanze</i>	1132,76
<i>Annuncio di agenzia immobiliare di appartamento posto nel medesimo quartiere</i>	1128,78
Valore OMI	1250,00
Media aritmetica	1170,51

Conclusioni

Con riferimento a quanto sopra esposto si va a determinare il valore dell'immobile oggetto di stima così come richiesto nel quesito:

- Valore di mercato a mq. risultante da indagine di mercato €/mq. 1170,51
- Aumento di valore determinato dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile come sopra descritte €/mq. $1170,51 \times 10\% = 117,05$ €/mq.
- Totale valore di mercato a mq. di superficie commerciale stimato in €/mq. $1170,51 + 117,05 = 1287,56$ €/mq.
- Valore di mercato stimato €/mq. $1287,56 \times 271,25$ mq. (sup. commerciale vedi allegato 5) = € 349250,65

Di seguito si riporta il quadro riepilogativo finale della determinazione del valore con le detrazioni necessarie:

DESCRIZIONE	IMPORTO €
Valore di mercato stimato	349.250,65
Detrazione per i lavori di riparazione macchie di umidità nella camera attigua al soggiorno (vedi risposta quesito n. 4)	-2.000,00
Detrazioni per esecuzione richiesta di Attestazione di conformità in sanatoria ex art. 209 L.R. 65/2014 (Vedi risposta quesito n. 10)	-3562,00
Valore Stimato al netto delle detrazioni	343.688,65
Detrazione 15% per assenza di garanzia per vizi dell'immobile	-51.553,29
Detrazioni per spese condominiali insolute relative agli esercizi del condominio negli ultimi due anni (Vedi risposta quesito n. 7)	-2.951,69

Valore finale di vendita	289.183,67
Valore finale di vendita (arrotondato)	289.000,00

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto perito determina il valore di vendita dell'immobile oggetto di stima come segue:

- Unità immobiliari Catasto *Fabbricati* Comune di Arezzo – Sez. Urbana
A Foglio di mappa 126 particella 984 sub. 2 e 7: € **289.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

349.250,65

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione per lavori di ripristino da danni infiltrazioni nel locale salotto	-2.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di lotto unico si rimanda alla descrizione dei metodi di stima a quanto riportato nel paragrafo relativo alla valutazione dell'appartamento che è comprensiva del garage e tutti gli accessori in quanto pertinenze dell'appartamento stesso non valutabili autonomamente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, agenzie: TECNOCASA - AGENZIA DI AREZZO - ZONA SAIONE - VIA ARNO N. 2/C, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE

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	271,25	0,00	347.250,65	347.250,65
				347.250,65 €	347.250,65 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.562,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 343.688,65

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: €. 51.553,30

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 2.951,69

Riduzione per arrotondamento: €. 183,66

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 289.000,00

data 13/02/2025



il tecnico incaricato
MANUELE BANI



tecnico incaricato: MANUELE BANI
Pagina 20 di 20

