



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT. ANDREA TURTURRO



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie - Tribunale di Arezzo



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/11/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Arch. Giuseppe Pecorai

CF:PCRGPP55A25F594D

con studio in MONTERCHI (AR) VIA PROTOLI

telefono: 057570480

email: ARCHITETTOPECORAI@GMAIL.COM

PEC: giuseppe.pecorai@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Pecorai

Pagina 1 di 11



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2025

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

A **appartamento** a AREZZO Corso Italia 172, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un appartamento ad uso residenziale sito in Corso Italia n. 172 in Arezzo. L'accesso alle parti comuni avviene sia da Corso Italia n.172 che da via De' Cenci al n.4. L'unità immobiliare si trova al primo piano raggiungibile da scala condominiale e composto di soggiorno/pranzo, cucina di modeste dimensioni, bagno camera e disimpegno. Confina con vano scala condominiale su Corso Italia, altre unità immobiliari di proprietà diversa, via De' Cenci e Corte. Nel fabbricato è presente un locale autoclave a comune a servizio anche del bene in oggetto, con accesso dal corridoio di ingresso posto al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 175 particella 351 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: CORSO ITALIA n. 172 , piano: Piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex sub 5
Coerenze: parti comuni, sub 11, particella 349, corte interna, via dei Cenci

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.162,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.068,50
Data di conclusione della relazione:	04/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- **vincolo culturale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42** già D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 già Legge 1 giugno 1939 n. 1089 a seguito di Decreto Ministeriale del 2 agosto 1994, trascritto ad Arezzo il 18 ottobre 1994 al n. 8974 R.P., gravante, tra l'altro, sull'immobile censito alla Sezione A, Foglio 175, p.lla 351, sub 10.

COSTI PRESUNTI PER LA CANCELLAZIONE

IPOTECA GIUDIZIALE - a favore di Condominio Corso Italia 172 – Via de' Cenci 4 - € 15'000x0,005 + € 59,00 per imposta di bollo + € 35,00 per tassa ipotecaria = MINIMO 200,00 + 35,00 + 59,00€ = 294,00€

PIGNORAMENTO - a favore di Condominio Corso Italia 172 – Via de' Cenci 4 = 294,00€

COSTI PRESUNTI PROFESSIONALI di presentazione 400,00€

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 24/01/2006 a firma di Fabrizio Pantani ai nn. 119628 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di atto di mutuo.

Importo ipoteca: 1100000.

Successivamente frazionata in quota tra l'altro per il subalterno 10 e annotata ad Arezzo il 16 luglio 2009 al n. 1884 R.P., ad oggi non cancellata

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 06/11/2023 a Arezzo ai nn. 229 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Giudice di Pace – Tribunale di Arezzo del 16 ottobre 2023, n. 768

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 19/01/2024 a Arezzo ai nn. 97 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma (13756881002), del 18 gennaio 2024, n. 1993/724.

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 30/01/2025 a Arezzo ai nn. 189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma (13756881002), del 29 gennaio 2025, n. 2166/725.

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 03/06/2025 a Arezzo ai nn. 7236 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Arezzo del 19 maggio 2025, n. 1752.

Pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 24/11/2021 a Arezzo ai nn. 15090, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario della Commissione Tributaria Provinciale di Arezzo del 13 novembre 2021, n. 122/2021.

Decreto di sequestro conservativo

atto di citazione, trascritta il 28/01/2022 a Arezzo ai nn. 982 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Firenze Sezione Imprese del 26 gennaio 2022, n. 92/2022.

Decreto di sequestro conservativo trascritto

atto di citazione, trascritta il 22/05/2024 a Arezzo ai nn. 6925 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Firenze del 10 maggio 2024, n. 768/2024.

Ordinanza di sequestro conservativo

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**293,76**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**4.231,63**

Millesimi condominiali: **56,38/1000**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: VINCOLO CULTURALE ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42

Ulteriori avvertenze:

- **VINCOLO CULTURALE ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42** già D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 già Legge 1 giugno 1939 n. 1089 a seguito di Decreto Ministeriale del 2 agosto 1994, trascritto ad Arezzo il 18 ottobre 1994 al n. 8974 R.P., gravante, tra l'altro, sull'immobile censito alla Sezione A, Foglio 175, p.lla 351, sub 10.

- **SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.** Spese condominiali ordinarie pertinenti all'anno in corso ed a quello precedente 4i231,63€; Il totale delle spese condominiali insolute è pari a 13'035,22€

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita (dal 13/12/2010), trascritto il 24/12/2010 a Arezzo ai nn. 15081.

Vendita sottoposto a condizione sospensiva e annotazione di cancellazione di condizione sospensiva del 3 marzo 2011 al n. 592 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, in forza di atto di vendita (dal 14/02/2005 fino al 15/11/2005), trascritto il 24/02/2005 a Arezzo ai nn. 2390.

Sottoposto a condizione sospensiva e annotazione di cancellazione di condizione sospensiva del 16 maggio 2005 al n. 1325 R.P..

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, in forza di atto di vendita (dal 14/02/2005 fino al 15/11/2005), trascritto il 24/02/2005 a Arezzo ai nn. 2390.

Sottoposto a condizione sospensiva e annotazione di cancellazione di condizione sospensiva del 16 maggio 2005 al n. 1325 R.P..

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita (dal 15/11/2005 fino al 13/12/2010), trascritto il 22/11/2005 a Arezzo ai nn. 14021.

Vendita sottoposto a condizione sospensiva e annotazione di cancellazione di condizione sospensiva del 31 gennaio 2006 al n. 409 R.P.,

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **2006/826** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, presentata il 08/03/2006 con il n. 27986 di protocollo, agibilità del 01/06/2010 con il n. 71165 di protocollo.

L'intervento ha suddiviso l'unità immobiliare in 3 unità abitative

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente l'immobile ricade in zona centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 28 Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo

Scheda Comparto 13, Isolato 58, UE 10

Edificio di Rilevante Valore Architettonico ed Ambientale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AREZZO CORSO ITALIA 172, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

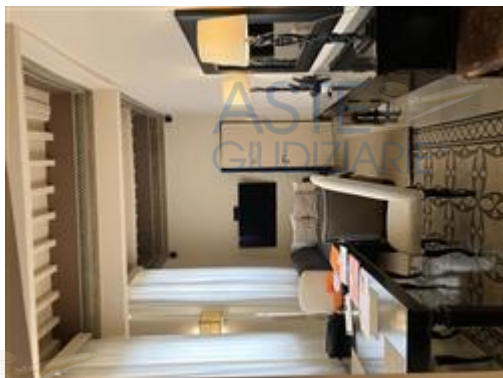
appartamento a AREZZO Corso Italia 172, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un appartamento ad uso residenziale sito in Corso Italia n. 172 in Arezzo. L'accesso alle parti comuni avviene sia da Corso Italia n.172 che da via De' Cenci al n.4. L'unità immobiliare si trova al primo piano raggiungibile da scala condominiale e composto di soggiorno/pranzo, cucina di modeste dimensioni, bagno camera e disimpegno. Confina con vano scala condominiale su Corso Italia, altre unità immobiliari di proprietà diversa, via De' Cenci e Corte. Nel fabbricato è presente un locale autoclave a comune a servizio anche del bene in oggetto, con accesso dal corridoio di ingresso posto al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 175 particella 351 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: CORSO ITALIA n. 172 , piano: Piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex sub 5
Coerenze: parti comuni, sub 11, particella 349, corte interna, via dei Cenci

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 2006.



soggiorno pranzo



camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica.

SERVIZI

municipio
biblioteca
farmacie
negozi al dettaglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 600 m
autobus distante 200 m
autostrada distante 10 km

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

scarso ★★☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si accede dal pianerottolo del vano scale condominiale. Gli infissi esterni, sono in legno con doppio vetro dotati di scuri interni, i pavimenti sono in mattonelle tipo cementine, il w.c. è pavimentato e rivestito, risulta dotato di doccia, lavabo, vaso igienico e bidet.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrosanitario e di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas e termosifoni; è presente inoltre anche un impianto di climatizzazione costituito da pompa di calore ubicata nella corte interna e da due split posti a parte nel locale soggiorno/pranzo ed in camera.

Nel suo insieme si presenta in ordinario buono di conservazione.

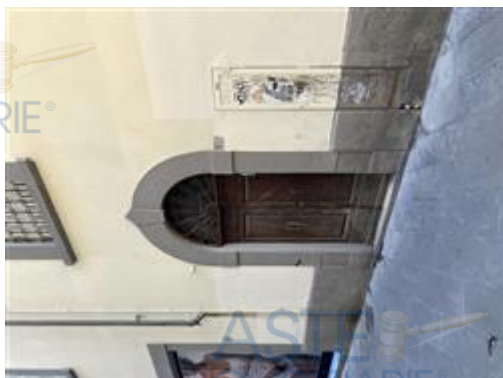
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianerottolo di Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

Portone di Accesso da Corso Italia

ASTE
GIUDIZIARIE®

Portone di Accesso da Via De' Cenci

ASTE
GIUDIZIARIE®

Scala di Ingresso

CLASSE ENERGETICA:

F

[286 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000955870 registrata in data 04/11/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00



Planimetria Catastale - Appartamento P1



Planimetria Catastale - Parti Comuni di ingresso P0

VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Pecorai

Pagina 8 di 11



DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/01/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni civili - Ottimo - MAX

Indirizzo: Centrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.850,00 pari a 2.850,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/10/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni civili - Ottimo - MIN

Indirizzo: Centrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.500,00 pari a 2.500,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/07/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 148/2022

Descrizione: Appartamento ubicato nel Palazzo Fossombroni nel centro di Arezzo, Corso Italia n. 152, che si sviluppa in tre livelli. Il primo piano è composto da cucina con ripostiglio, un pranzo-soggiorno, due disimpegni, due camere e due bagni con antibagno; ad ulteriore piano sono posti soppalco, che affaccia su una camera, e un piccolo ambiente raggiungibile da una scala; da tale ambiente si raggiunge un piccolo terrazzo posto all'ultimo piano., 1

Indirizzo: Corso Italia 152 Arezzo, AR

Superfici accessorie:

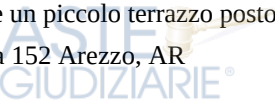
Prezzo: 295.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 304.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 304.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 36.00 m

Numero Tentativi: 1



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata sviluppata con il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo



medio prendendo a riferimento l'Osservatorio immobiliare della Banca dati delle quotazioni immobiliari messo a disposizione dell'Agenzia delle Entrate. E' stato considerato il valore medio tra le valutazioni minima e massima per le Abitazioni civili in Ottimo stato di conservazione; successivamente sono stati applicati idouti correttivi in base alle peculiarità del bene in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 2.675,00 = **187.250,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Illuminazione naturale limitata, si trova al piano primo all'interno del centro storico.	-9.362,50
Vista prevalentemente interna su corte di modeste dimensioni.	-18.725,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 159.162,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 159.162,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Comune di Arezzo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2025 - Semestre 1

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	70,00	0,00	159.162,50	159.162,50
				159.162,50 €	159.162,50 €



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:

€. 159.162,50

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:

€. 23.874,38

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 988,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 4.231,63

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:

€. 130.068,50

data 04/11/2025



il tecnico incaricato
Arch. Giuseppe Pecorai

