



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 140/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Andrea Turturro

CUSTODE:

I.V.G.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geometra Giorgia Cardelli**

CF:CRDGRG76D44A390F

con studio in AREZZO (AR) Via Monte Falco, 38

telefono: 3358102084

email: cardelligiorgia@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**villa singola** a AREZZO Località Ponte alla Chiassa 73, della superficie commerciale di **254,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un'abitazione unifamiliare ubicata in Loc. Ponte alla Chiassa n. 73, nel Comune di Arezzo.

Al piano terra si trovano l'ingresso, un vano scala, una cantina, un ripostiglio, un servizio igienico, un'ulteriore cantina, una taverna con una porzione adibita a cucina e un bagno, e un locale tecnico sottoscala con accesso dal resede. Salendo, al piano ammezzato è presente una superfetazione che ospita un servizio igienico. Al piano primo, il disimpegno centrale distribuisce un grande vano soggiorno-pranzo, una cucina e un ulteriore piccolo disimpegno che serve due camere e un bagno, con due balconi a completamento. Infine, il piano secondo-sottotetto è composto da soffitte e locali di deposito allo stato grezzo.

Per quanto concerne le altezze interne, i locali al piano terra presentano un'altezza di circa 3,05 metri per le cantine e circa 3,10 metri per la taverna. I locali al piano primo hanno un'altezza di circa 3,30 metri, mentre i locali del piano secondo-sottotetto hanno un'altezza variabile.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 299 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 11 vani, rendita 908,96 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PONTE ALLA CHIASSA n. 73 AREZZO, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 3 fuori terra senza porzioni interrato.

La costruzione dell'immobile è antecedente al 1967 e, sebbene le foto aeree della Regione Toscana del 1954 ne suggeriscano la preesistenza, non è stata reperita documentazione attestante la precisa epoca di realizzazione.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>254,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 172.359,96</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 155.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>27/06/2025</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata occupata dalla debitrice e proprietaria, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Le verifiche svolte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Arezzo hanno confermato quanto dichiarato in fase di sopralluogo dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*: nell'immobile risultano altresì residenti i seguenti membri del suo nucleo familiare: il coniuge \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la figlia \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la figlia minore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Sono inoltre residenti il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , fratello della proprietaria, e il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Da estratto di matrimonio, risulta che la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Per un dettaglio completo dei dati anagrafici relativi a tutti i residenti nell'unità immobiliare, si rimanda agli estratti dell'Ufficio Anagrafe allegati alla presente perizia.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Tutti i gravami e le formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile sono stati rilevati tramite ispezione ipotecaria e sono dettagliatamente riportati nelle note di trascrizione allegate alla presente perizia, per le quali si rimanda a completa consultazione.

#### **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 07/03/2013 a firma di Notaio Salomone Luigi ai nn. 81/57 di repertorio, iscritta il 08/03/2013 a Arezzo ai nn. 3581/374, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 16/12/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 5456 di repertorio, trascritta il 05/01/2017 a Arezzo ai nn. 217/151, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 09/07/2024 a firma di UNEP Tribunale di Arezzo ai nn. 2270 di repertorio, trascritta il 13/08/2024 a Arezzo ai nn. 14591/11365, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 07/03/2013 a firma di Notaio Salmone Luigi ai nn. 80/56 di repertorio, trascritta il 08/03/2013 a Arezzo ai nn. 3580/2708, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita

oneri reali, stipulata il 29/10/2021 a firma di Notaio Cirianni Francesco ai nn. 33112/22060 di repertorio, trascritta il 04/11/2021 a Arezzo ai nn. 18853/14057, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso

#### 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In questa sezione sono stati elencati tutti i passaggi di proprietà relativi all'immobile oggetto di pignoramento, avvenuti negli ultimi vent'anni.

Tali trasferimenti sono stati analizzati, al fine di verificare l'assenza di particolari vincoli o patti speciali che possano limitare l'uso o la trasferibilità dell'immobile. Inoltre, è stata verificata la corrispondenza tra i dati degli atti di proprietà e le informazioni catastali ed edilizie.

Le copie integrali di tutti gli atti citati sono state richieste ai Notai che li hanno redatti o all'Archivio Notarile di Arezzo, e sono allegati alla perizia per una consultazione completa.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ per il totale dell'intero, in forza di cessione titoli reali a titolo oneroso (dal 29/10/2021), con atto stipulato il 29/10/2021 a firma di Notaio Cirianni Francesco ai nn. 33112/22060 di repertorio, trascritto il 04/11/2021 a Arezzo ai nn. 18853/14057.

Trasferimento diritti immobiliari in esecuzione di accordi di divorzio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/3 ciascuno per il totale dell'intero, in forza di denuncia di successione ( fino al 05/12/2006), presentata il 22/08/1991 all'Ufficio del Registro di Arezzo al n. 611 vol. 8, trascritto il 23/09/1991 a Arezzo ai nn. 13035/9446

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di rispettivamente 2/3 e 1/3 per il totale dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2006 fino al 05/12/2006), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma

di Notaio Tuccari Michele ai nn. 38221/4242 di repertorio, trascritto il 13/12/2006 a Arezzo ai nn. 26033/16994

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 05/12/2006 fino al 07/03/2013), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Notaio Tuccari Michele ai nn. 38222 di repertorio, trascritto il 15/12/2006 a Arezzo ai nn. 26259/17154

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno per la quota dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2013 fino al 29/10/2021), con atto stipulato il 07/03/2013 a firma di Notaio Salomone Luigi ai nn. 80/56 di repertorio, trascritto il 08/03/2013 a Arezzo ai nn. 3580/2708

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Per l'analisi della situazione edilizia dell'immobile, tutte le pratiche riportate sono state ricercate e visionate presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Arezzo. Dai documenti esaminati, emerge che la costruzione dell'immobile è antecedente al 1967, un dato confermato anche da foto aeree della Regione Toscana risalenti al 1954, dalle quali sembra che la costruzione fosse già presente. Gli estratti più rilevanti dei titoli che hanno interessato l'immobile sono allegati alla presente perizia.

Dalle verifiche condotte, non sono state riscontrate criticità di carattere urbanistico. Sono state invece rilevate alcune difformità a livello edilizio rispetto all'ultimo stato autorizzato, che, per la loro specificità e rilevanza, verranno approfondite e dettagliate nell'apposita sezione successiva.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Pratica edilizia N. **6235/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento in ampliamento di fabbricato di civile abitazione, presentata il 06/07/1963 con il n. 14562 di protocollo, rilasciata il 19/09/1963 Licenza Edilizia n. 727/1963, agibilità del 31/12/1963 con il n. 27775 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **22233/1986 del 14/11/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione in ampliamento di piccolo locale sul retro del fabbricato, presentata il 29/09/1986 con il n. 55365 di protocollo, rilasciata il 05/07/1995 con il n. 559/1995 di protocollo, agibilità del 05/07/1995.

Abitabilità non separatamente rilasciata, bensì contestualmente attestata all'interno della concessione in sanatoria, con specifico riferimento alle opere oggetto del condono edilizio.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **22234/1986 del 14/11/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione con cambio d'uso dei locali al piano terra, presentata il 29/09/1986 con il n. 55365 di protocollo, rilasciata il 05/07/1995 con il n. 558/1995 di protocollo, agibilità del 05/07/1995.

Abitabilità non separatamente rilasciata, bensì contestualmente attestata all'interno della concessione in sanatoria, con specifico riferimento alle opere oggetto del condono edilizio.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **22235/1986 del 14/11/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento della terrazza nel prospetto anteriore, presentata il 29/09/1986 con il n. 55365 di protocollo, rilasciata il 05/07/1995 con il n. 560/1995 di protocollo, agibilità del 05/07/1995.

Abitabilità non separatamente rilasciata, bensì contestualmente attestata all'interno della concessione in sanatoria, con specifico riferimento alle opere oggetto del condono edilizio

Pratica edilizia N. **2997/1995 del 16/10/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di installazione targa professionale, presentata il 12/10/1995 con il n. 64135 di protocollo, rilasciata il 03/10/1997 Autorizzazione Edilizia n. 633/1997, agibilità **non rilasciata**

Pratica edilizia N. **2504/1997 del 02/08/1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso del piano terra da civile abitazione a laboratorio dentistico e laboratorio odontotecnico, presentata il 29/07/1997 con il n. 46592 di protocollo, rilasciata il 22/09/1997 Concessione Edilizia n. 589/1997 di protocollo, agibilità **non rilasciata**

Pratica edilizia N. **1306/1998 del 09/04/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di esecuzione opere eseguite in corso d'opera in variante alla concessione edilizia n. 589/1997 del 22/09/1997 (pratica edilizia n. 2504/1997), presentata il 02/04/1998 con il n. 21801 di protocollo, rilasciata il 17/06/1998 Concessione Edilizia n. 410/1998, agibilità del 10/09/1998 con il n. 19712 di protocollo.

Abitabilità parziale rilasciata esclusivamente per le porzioni oggetto di cambio di destinazione d'uso al piano terra.

Pratica edilizia N. **4202/2002 del 11/11/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , D.I.A. per lavori di cambio di destinazione d'uso senza opere dei locali al piano terreno da laboratorio dentistico e laboratorio odontotecnico a civile abitazione, presentata il 11/11/2002 con il n. 90664 di protocollo, agibilità **non rilasciata**

Pratica edilizia N. **4502/2012 del 29/11/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , S.C.I.A. per lavori di cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra da artigianale e direzionale a civile abitazione, nonchè contestuale fusione con i locali dell'unità immobiliare a piano primo, presentata il 29/11/2012 con il n. 125133 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo del Comune di Arezzo vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30 settembre 2021, entrato in vigore il 15 aprile 2022, l'immobile ricade in zona Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 32 delle NTA del Piano Operativo: Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il confronto tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto autorizzato ha rivelato una principale difformità al piano terra: la realizzazione, nel locale adiacente alla taverna, di una divisione interna per la creazione di una cucina e di un nuovo servizio igienico. Questa opera è stata eseguita senza alcuna autorizzazione. Oltre a questa, sono state riscontrate solo lievi modifiche, che si possono ricondurre a errori grafici o minime variazioni non sostanziali, quali: - La mancata rappresentazione di un'apertura "passavivande" tra il ripostiglio e la cantina al piano terra. - Una rappresentazione semplificata della scala al piano terra, con lievi imprecisioni nel numero delle pedate e nella forma dei primi gradini. - Al piano primo, un'apertura tra disimpegno e soggiorno rappresentata come più grande rispetto alla sua dimensione effettiva. - La dimenticanza della porta di accesso al cucinotto al piano primo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica di sanatoria all'ufficio edilizia del Comune di Arezzo

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria (sanzione amministrativa + onorario tecnico): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e l'ultima planimetria in atti ha rivelato le medesime difformità riscontrate nella situazione edilizia. Le imprecisioni grafiche rilevate – ovvero la mancata rappresentazione di un'apertura "passavivande" tra ripostiglio e cantina al piano terra, la semplificazione della scala al piano terra con lievi imprecisioni su pedate e forma dei primi gradini, la rappresentazione di un'apertura più grande tra disimpegno e soggiorno al piano primo, e la dimenticanza della porta di accesso al cucinotto al piano primo – sono da considerarsi trascurabili ai fini della regolarità catastale, in quanto non comportano variazioni tali da incidere sulla rendita. Ciò che incide sulla consistenza dell'unità immobiliare e, di conseguenza, sul calcolo della rendita catastale, è invece la creazione dei due nuovi locali al piano terra ovvero la cucina e l'adiacente servizio igienico. Si precisa inoltre che la planimetria catastale in atti non rappresenta il piano sottotetto, dove si trova la soffitta. Per completezza e correttezza della rappresentazione, e poiché si tratta di un accessorio comunicante che potrebbe incidere sulla consistenza dell'unità immobiliare, tale piano dovrebbe essere comunque riportato. È stato rilevato, inoltre, che l'elaborato planimetrico non risulta aggiornato con le ultime variazioni catastali svolte, presentando una situazione dei subalterni che compongono il fabbricato non corrispondente allo stato attuale. Pertanto, si rende necessario anche l'aggiornamento di tale elaborato. (normativa di riferimento: D.L. 78/2010 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica di aggiornamento catastale docfa con planimetria aggiornata e nuovo elaborato planimetrico corretto

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle verifiche effettuate, non emergono particolari criticità riguardo alla titolarità dell'immobile in oggetto. I certificati catastali riportano tutti i passaggi di proprietà, con una corrispondenza fino all'attuale titolarità. Si rileva tuttavia una discrepanza: l'unità immobiliare risulta intestata per 1/2 alla proprietaria in regime di separazione dei beni e per la rimanente 1/2 in regime di comunione dei beni con il proprio ex coniuge. Considerando che la separazione dei coniugi comporta per legge lo scioglimento automatico della comunione dei beni, l'intestazione catastale non riflette più l'attuale situazione giuridica. Pertanto, si rende necessaria una rettifica di tale intestazione per allineare le risultanze catastali alla effettiva titolarità. (normativa di

riferimento: D.L. 78/2010 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza di rettifica intestazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- istanza di rettifica intestazione catastale: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli impianti del fabbricato in oggetto, per la maggior parte, risultano essere di antica formazione, risalenti perlopiù all'epoca di edificazione dell'immobile, con solo lievi modifiche, interventi di riparazione o ammodernamenti puntuali eseguiti nel tempo. Dato il periodo di realizzazione originario, e considerando che il fabbricato ha ottenuto l'abitabilità nel 1963 e, successivamente, anche nel 1998 (limitatamente ai locali oggetto di intervento al piano terra), non è necessaria la Dichiarazione di Conformità (Di.Co.) per gli impianti elettrici, idrosanitari e gas nella loro configurazione originaria. Questo perché la normativa che impone tale certificazione (D.M. 37/2008 e la precedente Legge 46/90) non era in vigore al momento della loro installazione iniziale. Per tali impianti, la loro regolarità andrebbe valutata in relazione alla "regola dell'arte" vigente all'epoca della loro realizzazione, eventualmente attestabile con una Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri.). Tuttavia, si segnala che la caldaia non è attualmente funzionante, rendendo l'unità priva di riscaldamento. Invece, per quanto riguarda le opere realizzate senza autorizzazione al piano terra per la creazione di una cucina e di un nuovo servizio igienico, queste hanno comportato di conseguenza anche modifiche e integrazioni agli impianti elettrico, idrosanitario e gas originari. Per questi specifici interventi, eseguiti in un'epoca più recente (e quindi successiva all'entrata in vigore del D.M. 37/2008), non risulta presente alcuna Dichiarazione di Conformità. Per la regolarizzazione di queste specifiche modifiche e integrazioni agli impianti originari, sarà necessario procedere con l'ottenimento della Dichiarazione di Conformità (Di.Co.) da parte di un'impresa installatrice abilitata, qualora l'impresa esecutrice sia rintracciabile e in regola. In alternativa, qualora non fosse possibile ottenere la Di.Co. originale, si dovrà richiedere una Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri.) rilasciata da un tecnico professionista abilitato competente nel settore impiantistico specifico, che attesti la rispondenza di tali integrazioni alla regola dell'arte e alla normativa vigente al momento della loro realizzazione. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dichiarazione di Rispondenza degli impianti presenti

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione Di.Ri. da tecnico abilitato specializzato: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

BENI IN AREZZO LOCALITÀ PONTE ALLA CHIASSA 73

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a AREZZO Località Ponte alla Chiassa 73, della superficie commerciale di **254,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un'abitazione unifamiliare ubicata in Loc. Ponte alla Chiassa n. 73, nel Comune di Arezzo.

Al piano terra si trovano l'ingresso, un vano scala, una cantina, un ripostiglio, un servizio igienico, un'ulteriore cantina, una taverna con una porzione adibita a cucina e un bagno, e un locale tecnico sottoscala con accesso dal resede. Salendo, al piano ammezzato è presente una superfetazione che ospita un servizio igienico. Al piano primo, il disimpegno centrale distribuisce un grande vano soggiorno-pranzo, una cucina e un ulteriore piccolo disimpegno che serve due camere e un bagno, con due balconi a completamento. Infine, il piano secondo-sottotetto è composto da soffitte e locali di deposito allo stato grezzo.

Per quanto concerne le altezze interne, i locali al piano terra presentano un'altezza di circa 3,05 metri per le cantine e circa 3,10 metri per la taverna. I locali al piano primo hanno un'altezza di circa 3,30 metri, mentre i locali del piano secondo-sottotetto hanno un'altezza variabile.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 299 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 11 vani, rendita 908,96 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PONTE ALLA CHIASSA n. 73 AREZZO, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 3 fuori terra senza porzioni interrato.

La costruzione dell'immobile è antecedente al 1967 e, sebbene le foto aeree della Regione Toscana del 1954 ne suggeriscano la preesistenza, non è stata reperita documentazione attestante la precisa epoca di realizzazione.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Arezzo, Capolona, Subbiano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: assenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Arezzo, Ponte Buriano, Anghiari, Casentino.

#### SERVIZI

farmacie	buono	
scuola elementare	buono	
negozi al dettaglio	nella media	
campo da calcio	buono	

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante circa 300 metri (stazione locale Giovi)	nella media	
tangenziale distante circa 200 metri (SR71 Umbro Casentino Romagnola)	buono	
tangenziale distante 0 metri (SP43 della Libbia)	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	scarso	
livello di piano:	buono	
stato di manutenzione:	molto scarso	

luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da una struttura portante mista in muratura e pietra a vista, pertanto i prospetti non risultano intonacati. Tali prospetti si presentano in discreto stato di conservazione, sebbene sia possibile rilevare la presenza di numerosi interventi di tamponamento di aperture pregresse, i quali, essendo stati realizzati con mattoni o muratura, determinano una certa disomogeneità visiva che ne compromette in parte l'estetica complessiva. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra oltre il sottotetto, senza alcuna porzione interrata.

La proprietà ha accesso indipendente pedonale e carrabile direttamente dalla SP43 della Libbia. Si accede allo stabile attraverso il resede pertinenziale esclusivo che si sviluppa attorno al fabbricato. Il resede, nella parte frontale e nei camminamenti laterali, è quasi totalmente piastrellato con elementi lapidei di forma irregolare e tonalità chiara, mentre sul retro si presenta cementato. Nel camminamento sul lato sud sono ubicate le fosse biologiche dell'abitazione; si rileva, inoltre, che gli stessi camminamenti sono attraversati dalle tubazioni di scarico del bagno posto al piano terra (quello realizzato nella taverna) e di quello al piano ammezzato, le quali risultano interamente fuori terra ed esposte alle intemperie.

Il portone di accesso all'abitazione è in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno, alcune dotate di vetrata, e le finestre sono in legno con vetro doppio dotate di persiane; tutti questi infissi, interni ed esterni, risultano datati e in particolare quelli in legno necessiterebbero di specifica manutenzione. Internamente, le murature perimetrali e i tramezzi sono intonacati e tinteggiati.

Al piano terra, l'ingresso principale, il cui pavimento è in graniglie di marmo datate e in stato di conservazione coerente con l'epoca di posa, immette in un ambiente dal quale si sviluppa, in posizione frontale, il vano scala. Anche le scale presentano un rivestimento in graniglie di marmo simile a quello dell'ingresso. Tale elemento distributivo assolve alla funzione di collegamento interno di tutti i piani dell'unità. Sulla sinistra rispetto all'ingresso, si accede a locali aventi altezza di circa 3,05 metri, ed è presente un primo locale cantina da cui si accede, tramite piccolo disimpegno, a un ripostiglio, un servizio igienico e poi una seconda cantina. La zona è caratterizzata da un pavimento in listelli di legno che, sebbene più recenti, si presentano in scarso stato di manutenzione e danneggiati in più punti, con alcuni elementi mancanti. Il bagno invece presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche più recenti ma in scarso stato di manutenzione; peraltro, la proprietaria ha segnalato inoltre un non corretto funzionamento degli scarichi. In questa zona, in particolare nell'ingresso e nella cantina situata nell'angolo sud-ovest dell'abitazione, si rilevano ammaloramenti importanti e distacchi di intonaco a soffitto, oltre a danni da acqua, presumibilmente riconducibili a rotture di tubazioni in più punti. Sul lato destro dell'ingresso, invece, è ubicata una taverna, la cui altezza è di circa 3,10 metri, e su una porzione della stessa è stata più recentemente realizzata una cucina e un bagno; per quest'ultimo, il piano di calpestio è stato rialzato per permettere la realizzazione degli scarichi. Questi vani presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica in sufficiente stato di manutenzione mentre invece quelle del bagno che risultano più recenti sono nel complesso in buono stato. Nella cucina adiacente alla taverna si riscontrano evidenti ammaloramenti, perlopiù riconducibili a fenomeni di condensa/scarsa aereazione, che la rendono non in buono stato. Inoltre, sempre al piano terra, con accesso autonomo e diretto esclusivamente dal resede, è presente infine un piccolo locale tecnico sottoscala.

Salendo tramite il vano scala si perviene al piano ammezzato, ove è presente una superfetazione che ospita un servizio igienico con finiture in ceramica. Anche in questa zona lo stato di manutenzione non è buono e si rilevano ammaloramenti presumibilmente imputabili a condensa.

Proseguendo la salita, il vano scala conduce al piano primo, dove i locali presentano un'altezza di circa 3,30 metri. Questo piano è caratterizzato da un disimpegno centrale dal quale si accede direttamente a un grande vano soggiorno-pranzo e alla cucina. Inoltre, dal medesimo, si accede a un altro piccolo disimpegno che distribuisce la zona notte, composta da due camere e un bagno. È rilevabile la presenza di due balconi a servizio di questo livello: uno di minori dimensioni, con

accesso diretto da una delle camere, e un secondo balcone, di maggiore estensione e posizionato sul prospetto frontale, accessibile sia dall'altra camera che dalla cucina. Sebbene la situazione generale sia migliore rispetto al piano inferiore, si rilevano alcuni piccoli distacchi a soffitto. Nel bagno, sono presenti segni di muffe e condensa, seppur abbastanza localizzati, mentre nella cucina, in particolare sulla parete esterna, tali fenomeni sono molto diffusi. Il rivestimento della cucina è recente, in piastrelline ceramiche, e si presenta in buono stato. Le superfici murali di questo piano presentano diffuse alterazioni quali grafie, segni o incisioni, che ne compromettono il complessivo stato di conservazione. I pavimenti di questo piano sono prevalentemente in parquet a listellini, generalmente in sufficiente stato di manutenzione; fa eccezione la camera nell'angolo sud-est, che presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica in medio stato manutentivo. Il servizio igienico del piano primo è dotato di pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche più datate, le cui condizioni sono valutabili come sufficienti. La pavimentazione delle terrazze è in graniglie datate e, data l'esposizione alle intemperie, non si presenta in buono stato di manutenzione.

L'abitazione è inoltre dotata di un piano secondo-sottotetto, destinato a soffitta avente altezze variabili. Nell'intonaco di copertura del vano scala sono presenti numerose ed evidenti chiazze dovute ad infiltrazioni. All'interno delle soffitte e dei locali di deposito, che si presentano allo stato grezzo, è possibile osservare carenze e danni alla copertura, complessivamente in scarso stato di manutenzione.

In sintesi, le finiture dell'unità immobiliare risultano perlopiù datate, con un'età di posa che le rende in alcuni casi coerenti con l'epoca di realizzazione e in altri più recenti ma comunque non in buono stato di manutenzione. L'immobile presenta diversi problemi a livello manutentivo, particolarmente evidenti al piano terra con ammaloramenti diffusi e danni da acqua, e nelle condizioni degli infissi. Nel complesso, lo stato di manutenzione generale dell'immobile è da considerarsi scarso e necessita di importanti interventi di ripristino e adeguamento.

CLASSE ENERGETICA:



[280,3 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

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
Abitazione (piano terra)	114,50	x	100 %	=	114,50
Abitazione (bagno piano ammezzato)	2,25	x	100 %	=	2,25
Abitazione (piano primo)	118,50	x	100 %	=	118,50
locale tecnico (sottoscala piano terra)	4,00	x	15 %	=	0,60
balconi (piano primo)	10,00	x	25 %	=	2,50
soffitte (sottotetto piano secondo)	110,00	x	10 %	=	11,00
resede (piano terra)	103,00	x	5 %	=	5,15
<b>Totale:</b>	<b>462,25</b>				<b>254,50</b>

**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: 16/01/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 46/2017

Descrizione: Piena proprietà di terra tetto di anprivo di riscaldamento, si trova a piano terra dell'edificio con accesso autonomo. In mediocre stato di conservazione. Al primo piano appartamento ristrutturato di recente e comprende ingresso/soggiorno con piccolo caminetto, cucina (angolo cottura), corridoio, bagno, camera matrimoniale e ripostiglio. Esiste anche un vano sottotetto non abitabile., 3

Indirizzo: Localita' Ponte Chiassa, 430 Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 72.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 40.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/11/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 20/2018

Descrizione: Piena proprietà per l'intero su appartamento ad uso di civile abitazione dislocato al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune dell'edificio di cui il bene oggetto di vendita è parte., 2

Indirizzo: Localita' Muciafora civico 1 Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 42.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 213.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/11/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 20/2018

Descrizione: Piena proprietà per l'intero su appartamento ad uso di civile abitazione dislocato al piano primo di fabbricato di maggiore consistenza, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune dell'edificio di cui il bene oggetto di vendita è parte., 3

Indirizzo: Localita' Muciafora civico 1 Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 50.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 213.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 22/11/2023  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 20/2018  
Descrizione: Piena proprietà per l'intero su appartamento ad uso di civile abitazione dislocato al piano secondo di fabbricato di maggiore consistenza, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune dell'edificio di cui il bene oggetto di vendita è parte., 4  
Indirizzo: Localita' Muciafora civico 1 Arezzo, AR  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 66.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 53.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 53.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 213.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/04/2025  
Fonte di informazione: sito internet vendita immobiliare  
Descrizione: In località Giovi, in vendita caratteristico terratetto . L'immobile, da ristrutturare, si sviluppa su tre livelli con affaccio sulla piazza del Paese.  
Indirizzo: Loc. Giovi  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 76.000,00 pari a 760,00 Euro/mq  
Distanza: 700.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 24/07/2024  
Fonte di informazione: sito internet vendita immobiliare  
Descrizione: ponte alla chiassa in casa in pietra vendesi appartamento di 120mq composto da cucina soggiorno e 4 camere con due bagni da ristrutturare , ingresso indipendente. 4 locali cantina un annesso esterno da ristrutturare più piccolo giardino  
Indirizzo: Loc. Ponte alla Chiassa  
Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 652,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 619,57 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2025

Fonte di informazione: sito internet vendita immobiliare

Descrizione: Appartamento da ristrutturare in Loc. Ponte alla Chiassa distribuito su due livelli. Completa la proprietà un garage e una spaziosa cantina al piano terra.

Indirizzo: Loc. Ponte alla Chiassa

Superfici principali e secondarie: 144

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 555,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 76.000,00 pari a 527,78 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: abitazioni civili - stato conservativo NORMALE - min 950 €/mq. max 1300 €/mq.

Indirizzo: E9/Suburbana/ABITATI DI GIOVI, BORGO A GIOVI, PONTE ALLA CHIASSA, FASCIA LUNGO LA S.P. DELLA LIBBIA FINO A CHIASSA SUPERIORE, TREGOZZANO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.125,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella fase preliminare di definizione del valore dell'unità immobiliare, è stata attentamente considerata l'applicabilità dei diversi approcci estimativi. In particolare, si è valutata la possibilità di ricorrere a un metodo comparativo basato sull'analisi multicriteriale (MCA) o sull'applicazione di prezzi marginali. Sebbene nelle zone limitrofe al contesto esaminato siano presenti sul mercato immobili in vendita con uno stato di manutenzione e una tipologia costruttiva grossomodo assimilabili a quella dell'unità in oggetto, l'applicazione rigorosa del metodo MCA è stata esclusa. Tale decisione è motivata dalla natura intrinseca della località, che si caratterizza per essere di piccole dimensioni e per la presenza di immobili di antica formazione. In tali contesti, le caratteristiche intrinseche delle singole unità – quali le dimensioni, la distribuzione dei vani, la presenza e tipologia di accessori, nonché la configurazione dei resedi pertinenziali – variano in modo significativo e spesso non omogeneo tra un immobile e l'altro. Questa elevata eterogeneità rende estremamente complessa e potenzialmente non corretta l'applicazione di prezzi marginali precisi e attendibili, necessari per adeguare in maniera puntuale i valori degli immobili campione a quello dell'immobile in stima.

Pertanto, in considerazione delle specificità del mercato locale e delle caratteristiche degli immobili disponibili, si è preferito adottare un approccio più prudente e pragmatico, basato su un metodo

monoparametrico fondato sul prezzo unitario medio. Tale metodologia ha consentito di prendere a riferimento gli immobili grossomodo simili rilevati sul mercato nelle zone limitrofe, stimandone un valore medio per unità di superficie.

Al prezzo unitario medio così determinato è stato applicato uno sconto medio del 5%, che riflette la presumibile trattativa in fase di compravendita, pratica usuale in questo segmento di mercato.

Al prezzo finale così ottenuto, sarà applicata un'ulteriore e specifica riduzione percentuale. Questa detrazione è attribuibile al complessivo e già evidenziato stato di manutenzione generale dell'immobile, giudicato scarso, e a tutte le problematiche strutturali, impiantistiche e di finitura riscontrate in sede di sopralluogo. Tali problematiche, dettagliatamente descritte nella sezione precedente, necessitano di importanti e onerosi interventi di risanamento, ripristino e adeguamento, la cui stima dei costi dovrà essere considerata nel calcolo del valore finale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 254,50 x 850,00 = **216.325,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
scarso stato manutentivo, problematiche impiantistiche e strutturali, estetica complessiva compromessa	-32.448,75

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 183.876,25**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 183.876,25**

## 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	villa singola	254,50	0,00	183.876,25	183.876,25
				<b>183.876,25 €</b>	<b>183.876,25 €</b>

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: **€. 5.516,29**  
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.359,96**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali

**€. 17.236,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 400,00

Arrotondamento del valore finale: €. -276,03

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 155.000,00

data 27/06/2025

il tecnico incaricato  
Geometra Giorgia Cardelli