



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Elisabetta Rodinò di Miglione

CUSTODE:

IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Matteini

CF:MTTGPP58A16A390A

con studio in AREZZO (AR) Via Beato Angelico 25

telefono: 3356097188

email: gmatteini58@gmail.com

PEC: giuseppe.matteini@pec.ordingar.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a AREZZO Rigutino Ovest 187/A, frazione Rigutino, della superficie commerciale di 237,26 mq per la quota di:

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

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE –

Composizione dell'unità immobiliare e parametri dimensionali

Il bene è costituito da un fabbricato monofamiliare con annesso resede di pertinenza esterno. L'edificio è composto dall'unità residenziale posta a piano interrato, terra, primo, soffitta, oltre a garage a piano terra – Consistenza unità residenziale.

Piano interrato - E' formato da due locali deposito con rampe di collegamento al livello superiore.

Piano terra – Si trovano l'ingresso principale, il soggiorno, la cucina, un disimpegno, il bagno, la scala di servizio per gli altri livelli.

Piano primo – A tale livello sono ubicate due soffitte laterali utilizzate come camere doppie, due camere singole, un bagno, un disimpegno, la scala di servizio, una terrazza soprastante il porticato di copertura dell'ingresso all'edificio.

Piano secondo – E' costituito da un locale soffitta con annessa la scala di collegamento con il livello inferiore, un bagno ricavato sul ripostiglio previsto nel progetto.

DESCRIZIONE EDIFICIO

STRUTTURE

- Quelle del piano interrato sono costituite da setti in cemento armato, mentre quelle ai livelli superiori sono in muratura portante.
- I solai sono in latero-cemento.
- I divisori sono formati da tramezzi in laterizio o in cartongesso.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI



- I pavimenti sono costituiti da piastrelle in monocottura; quello della terrazza con mattonelle in gres, come pure il marciapiede esterno.
- I rivestimenti alle pareti sono in ceramica.
- I locali sono rifiniti con intonaco di tipo civile tinteggiato con pittura a tempera comune.

SANITARI

- I bagni sono dotati di doccia, lavabo, wc, bidet.

INFISSI

- Quelli esterni sono costituiti da persiane in legno
- Le finestre sono pure in legno con vetri doppi
- Le porte interne sono in legno massello

IMPIANTI

- Sono quelli originari
- Ai livelli fuori terra le canalizzazioni sono entro traccia, all'interrato sono esterni a vista.
- L'impianto termico è alimentato da caldaia autonoma posta al piano interrato.
- Sono presenti autoclave, serbatoio per acqua, addolcitore, a piano interrato.
- Il quadro generale, con interruttore differenziale, è posto al piano interrato, con ulteriori quadri ai livelli superiori.

Le condizioni generali dell'appartamento attestano uno stato manutentivo di sufficiente livello.

La situazione più critica appare quella dei due locali interrati a causa di una mancata o insufficiente impermeabilizzazione della superficie esterna a contatto con il terreno: tale vizio-difetto comporta la presenza di copiose e persistenti venute di acqua sul pavimento (cfr. foto allegata)



RESEDE ESTERNO

Ha una superficie di circa 455 mq.

- In parte è sterrato, sul fronte, mentre lateralmente e sul retro è presente il prato con olivi e altre piantumazioni basse
- La rimessa-deposito esterna, non regolarmente edificata, realizzata con elementi in legno, evidenzia condizioni precarie sia a livello strutturale che delle finiture.
- L'accesso al lotto di pertinenza avviene attraverso un passaggio a comune con altre proprietà, proveniente direttamente dalla strada pubblica, con diritto di passo.

GARAGE

Diviso attualmente in tre locali – disimpegno, camera, deposito - presenta le stesse finiture dell'unità residenziale.

L'altezza interna dell'appartamento è variabile: la zona abitabile ed il garage hanno altezza di m. 2,70, l'interrato di ml. 2,46, le soffitte a piano primo e secondo hanno altezza media inferiore a ml. 2,40.

L'accesso principale è posto sul fronte del fabbricato; si accede dall'esterno direttamente anche al soggiorno, sia dal fronte che dal lato sx; un ulteriore accesso esiste sul retro dell'edificio ed è di servizio alla cucina. L'ultimo accesso dall'esterno è quello relativo al garage laterale, dotato questo di sub catastale a se' stante.

Dell'unità, escluso il garage, vengono di seguito riportate, in forma tabulare: la superficie netta di tutti i locali; la loro superficie lorda, comprensiva dell'intero spessore dei muri perimetrali verso l'esterno, fino ad un massimo di 50 cm., e di metà di quello dei muri in comune con altri locali, fino ad un massimo di 25 cm.; l'incremento della superficie lorda è valutato, secondo la norma UNI 10750, fino ad un massimo del 10% di quella netta – oltre detto valore la superficie lorda si considera pari a 1,1 di quella netta.

La superficie commerciale dell'immobile è data dal prodotto della superficie lorda per un opportuno coefficiente correttivo. Nel caso in specie, sulla base delle caratteristiche dell'immobile il predetto coefficiente correttivo viene assunto pari a 1,00 per l'appartamento, a 0,25 per la cantina, a 0,90 per le soffitte, per la terrazza 0,50. L'ultima colonna della tabella rappresenta l'esposizione dei vari ambienti. Della presenza del resede esclusivo esterno è stato tenuto conto nella valutazione a mq. dell'immobile. La superficie è arrotondata al decimo di mq.

Tabella locali.



LOCALE	SN	SL	SC	ESP
PIANO INTERRATO				
DEPOSITO 1	9,56	10,51	2,63	I
DEPOSITO 2	14,00	15,40	3,80	I
PIANO TERRA				
INGRESSO	10,84	11,92	11,92	F
SOGGIORNO	28,06	30,87	30,87	F L R
CUCINA	14,04	15,44	15,44	R
DISIMPEGNO	4,51	4,96	4,96	I
BAGNO	4,89	5,38	5,38	R
SCALA	5,51	6,06	6,06	F
PIANO PRIMO				
SCALA	6,20	6,82	6,82	F
CORRIDOIO	7,35	8,08	8,08	I
SOTTITTA SX	28,99	31,89	28,70	L
CAMERA FRONTE	12,33	13,56	13,56	F
CAMERA RETRO	10,61	11,67	11,67	R
BAGNO	5,16	5,68	5,68	R
SOFFITTA DX	28,99	31,89	31,89	L
TERRAZZA	12,32		6,16	F
PIANO SECONDO				
SOFFITTA + SCALA	38,34	42,17	37,95	F R
RIPOSTIGLIO	6,08	6,69	6,02	R



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 363 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 1.097,47 Euro, indirizzo catastale: Rigutino Ovest 187/A, piano: S1, T, 1, 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

A.1 box singolo, composto da locale unico.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 363 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 69,41 Euro, indirizzo catastale: Rigutino Ovest 187/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	237,26 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	27,81 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 294.650,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 250.400,00
Data di conclusione della relazione:	12/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/11/2013 a firma di Pieraccini Giacomo ai nn. 12236/8322 di repertorio, iscritta il 21/11/2013 a Arezzo ai nn. 1860/14850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 150.000.

La cancellazione della formalità comporta un costo di € 35,00 per tassa ipotecaria

ipoteca **legale**, stipulata il 08/06/2018 ai nn. 1108/718 di repertorio, iscritta il 08/06/2018 ai nn. 1199/9170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 210.078,12.

Importo capitale: 105.039,06.

Annotazione n. 1757 del 22/10/2024 restrizione dei beni relativa ad altri cespiti. La cancellazione della formalità comporta il pagamento dell'imposta ipotecaria, pari allo 0,50% dell'importo dell'ipoteca, oltre all'imposta di bollo e alla tassa ipotecaria, per un totale di $0,005 \times 210.078,12 + 59,00 + 35,00 = € 1.144,39$

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/04/2024 a Arezzo ai nn. 7247/5733, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La cancellazione della formalità comporta il pagamento dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria, per un totale di $200,00 + 59,00 + 35,00 = € 294,00$

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 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 allegato è rinortato l'atto di compravendita del terreno su cui è stato eretto il fabbricato da parte dei

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/04/1995), con atto stipulato il 13/04/1995 a firma di notaio Fabio Milloni ai nn. 68029/15943 di repertorio, registrato il 03/05/1995 a Arezzo ai nn. 1216/13, trascritto il 09/05/1995 a Arezzo ai nn. 6363/4701

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in variante n. 798/1998 **N. 98/2622**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio, presentata il 30/06/1998, rilasciata il 03/11/1998 con il n. O/98/798 di protocollo

Manutenzione ordinaria ex art. 136 c. 1 L.R. 65/2014 **N. 1486/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione impianto fotovoltaico in copertura, non realizzato, presentata il 26/04/2012 con il n. GE/2012/0042192 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente l'immobile ricade in zona residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Da Piano Operativo - Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixità urbana

Da Regolamento Urbanistico - sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale - B2 zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A - g (tessuti non pianificati ad impianto puntiforme irregolare)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto concerne le due soffitte a piano primo, attualmente utilizzate come camere doppie, il valore stimato dal ctu tiene conto della destinazione originaria decurtando adeguatamente quello assunto per gli altri locali abitabili.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Locale ingresso è più largo, m. 2,55 invece che 2,20 come da concessione, con diminuzione della cucina e del disimpegno 2) Nella rappresentazione in pianta sul lato sx vi sono due finestre, sul lato dx due finestroni, nella realtà su entrambi una finestra e un finestrone 3) Rispetto ai prospetti la finestra e il finestrone sui prospetti laterali sono invertiti 4) A piano terra la scala interna è leggermente diversa dalla rappresentazione grafica da concessione, con un gradino in meno alla partenza verso il livello superiore, inoltre mazzetta muro lato scala più grande e presenza di porta a vetro. 5) Il locale interrato più piccolo, cantina, dove si trovano gli impianti – caldaia, addolcitore, serbatoio, autoclave – è lungo 4,55 invece che 4,25 m. come nel disegno di concessione. (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio Comune di Arezzo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variante tardiva ex art. 4.9 Regolamento Edilizio Comune di Arezzo per regolarizzazione punti 1, 2, 3, 4, 5.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variante tardiva: € 1.000,00 + 53,00 € per diritti di segreteria: € 1.053,00

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel ripostiglio a piano soffitta è stato creato un bagno La



rimessa esterna in legno è assente nella concessione Nel garage sono stati ricavati con pareti in cartongesso un disimpegno, una camera, un ripostiglio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Bagno in soffitta - smontaggio sanitari e impianti Autorimessa esterna - sua demolizione con trasporto a discarica dei materiali di risulta Disimpegno, camera, ripostiglio ricavati nel garage - demolizione delle tramezzature, smontaggio infissi interni con ripristino del garage

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dei luoghi come da concessione: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AREZZO RIGUTINO OVEST 187/A, FRAZIONE RIGUTINO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a AREZZO Rigutino Ovest 187/A, frazione Rigutino, della superficie commerciale di **237,26** mq per la quota di:

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

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE –

Composizione dell'unità immobiliare e parametri dimensionali

Il bene è costituito da un fabbricato monofamiliare con annesso resede di pertinenza esterno. L'edificio è composto dall'unità residenziale posta a piano interrato, terra, primo, soffitta, oltre a garage a piano terra – Consistenza unità residenziale.

Piano interrato - E' formato da due locali deposito con rampe di collegamento al livello superiore.

Piano terra – Si trovano l'ingresso principale, il soggiorno, la cucina, un disimpegno, il bagno, la scala di servizio per gli altri livelli.

Piano primo – A tale livello sono ubicate due soffitte laterali utilizzate come camere doppie, due camere singole, un bagno, un disimpegno, la scala di servizio, una terrazza soprastante il porticato di copertura dell'ingresso all'edificio.

Piano secondo – E' costituito da un locale soffitta con annessa la scala di collegamento con il livello inferiore, un bagno ricavato sul ripostiglio previsto nel progetto.



DESCRIZIONE EDIFICIO

STRUTTURE

- Quelle del piano interrato sono costituite da setti in cemento armato, mentre quelle ai livelli superiori sono in muratura portante.
- I solai sono in latero-cemento.
- I divisori sono formati da tramezzi in laterizio o in cartongesso.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- I pavimenti sono costituiti da piastrelle in monocottura; quello della terrazza con mattonelle in gres, come pure il marciapiede esterno.
- I rivestimenti alle pareti sono in ceramica.
- I locali sono rifiniti con intonaco di tipo civile tinteggiato con pittura a tempera comune.

SANITARI

- I bagni sono dotati di doccia, lavabo, wc, bidet.

INFISSI

- Quelli esterni sono costituiti da persiane in legno
- Le finestre sono pure in legno con vetri doppi
- Le porte interne sono in legno massello

IMPIANTI

- Sono quelli originari
- Ai livelli fuori terra le canalizzazioni sono entro traccia, all'interrato sono esterni a vista.
- L'impianto termico è alimentato da caldaia autonoma posta al piano interrato.
- Sono presenti autoclave, serbatoio per acqua, addolcitore, a piano interrato.
- Il quadro generale, con interruttore differenziale, è posto al piano interrato, con



ulteriori quadri ai livelli superiori.

Le condizioni generali dell'appartamento attestano uno stato manutentivo di sufficiente livello.

La situazione più critica appare quella dei due locali interrati a causa di una mancata o insufficiente impermeabilizzazione della superficie esterna a contatto con il terreno: tale vizio-difetto comporta la presenza di copiose e persistenti venute di acqua sul pavimento (cfr. foto allegata)

RESEDE ESTERNO

Ha una superficie di circa 455 mq.

- In parte è sterrato, sul fronte, mentre lateralmente e sul retro è presente il prato con olivi e altre piantumazioni basse
- La rimessa-deposito esterna, non regolarmente edificata, realizzata con elementi in legno, evidenzia condizioni precarie sia a livello strutturale che delle finiture.
- L'accesso al lotto di pertinenza avviene attraverso un passaggio a comune con altre proprietà, proveniente direttamente dalla strada pubblica, con diritto di passo.

GARAGE

Diviso attualmente in tre locali – disimpegno, camera, deposito - presenta le stesse finiture dell'unità residenziale.

L'altezza interna dell'appartamento è variabile: la zona abitabile ed il garage hanno altezza di m. 2,70, l'interrato di ml. 2,46, le soffitte a piano primo e secondo hanno altezza media inferiore a ml. 2,40.

L'accesso principale è posto sul fronte del fabbricato; si accede dall'esterno direttamente anche al soggiorno, sia dal fronte che dal lato sx; un ulteriore accesso esiste sul retro dell'edificio ed è di servizio alla cucina. L'ultimo accesso dall'esterno è quello relativo al garage laterale, dotato questo di sub catastale a se' stante.

Dell'unità, escluso il garage, vengono di seguito riportate, in forma tabulare: la superficie netta di tutti i locali; la loro superficie lorda, comprensiva dell'intero spessore dei muri perimetrali verso l'esterno, fino ad un massimo di 50 cm., e di



metà di quello dei muri in comune con altri locali, fino ad un massimo di 25 cm.; l'incremento della superficie lorda è valutato, secondo la norma UNI 10750, fino ad un massimo del 10% di quella netta – oltre detto valore la superficie lorda si considera pari a 1,1 di quella netta.

La superficie commerciale dell'immobile è data dal prodotto della superficie lorda per un opportuno coefficiente correttivo. Nel caso in specie, sulla base delle caratteristiche dell'immobile il predetto coefficiente correttivo viene assunto pari a 1,00 per l'appartamento, a 0,25 per la cantina, a 0,90 per le soffitte, per la terrazza 0,50. L'ultima colonna della tabella rappresenta l'esposizione dei vari ambienti. Della presenza del resede esclusivo esterno è stato tenuto conto nella valutazione a mq. dell'immobile. La superficie è arrotondata al decimo di mq.

Tabella locali.

LOCALE	SN	SL	SC	ESP
PIANO INTERRATO				
DEPOSITO 1	9,56	10,51	2,63	I
DEPOSITO 2	14,00	15,40	3,80	I
PIANO TERRA				
INGRESSO	10,84	11,92	11,92	F
SOGGIORNO	28,06	30,87	30,87	F L R
CUCINA	14,04	15,44	15,44	R
DISIMPEGNO	4,51	4,96	4,96	I
BAGNO	4,89	5,38	5,38	R
SCALA	5,51	6,06	6,06	F
PIANO PRIMO				
SCALA	6,20	6,82	6,82	F
CORRIDOIO	7,35	8,08	8,08	I
SOTTITTA SX	28,99	31,89	28,70	L
CAMERA FRONTE	12,33	13,56	13,56	F
CAMERA RETRO	10,61	11,67	11,67	R
BAGNO	5,16	5,68	5,68	R
SOFFITTA DX	28,99	31,89	31,89	L
TERRAZZA	12,32		6,16	F
PIANO SECONDO				
SOFFITTA + SCALA	38,34	42,17	37,95	F R
RIPOSTIGLIO	6,08	6,69	6,02	R



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 363 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 1.097,47 Euro, indirizzo catastale: Rigutino Ovest 187/A, piano: S1, T, 1, 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



locale interrato



locale soggiorno piano terra





locale cucina piano terra



bagno piano primo



soffitta piano primo



soffitta piano secondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





fronte principale



lato destro



lato sinistro



fronte retro

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[140,32 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000885689 registrata in data 22/04/2025

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Con i parametri elencati in precedenza la superficie commerciale è la seguinte	237,26	x	100 %	=	237,26
Totale:	237,26				237,26

ACCESSORI:

box singolo, composto da locale unico.

Identificazione catastale:

- foglio 93 particella 363 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 69,41 Euro, indirizzo catastale: Rigutino Ovest 187/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Attualmente diviso in disimpegno, camera, deposito. Si prevede il ripristino ex ante	30,90	x	90 %	=	27,81
Totale:	30,90				27,81



ingresso dall'appartamento

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: 28/10/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 124/2015

Descrizione: Quota di proprietà pari ad 1/1 su appartamento ad uso residenziale, posto a piano primo, con annesso garage a piano interrato, facente parte di un complesso condominiale. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna, mentre l'accesso al garage avviene tramite rampa (dalla viabilità principale), nonché tramite scala di proprietà esclusiva. Il compendio è composto da soggiorno, cucina, due servizi, tre camere e due terrazzi ed accessori, superficie catastale totale mq. 111 (mq. 107 escluse aree scoperte). La superficie lorda totale dell'immobile è di circa mq. 105,00. Si precisa che le offerte telematiche dovranno essere presentate entro le ore 12:00 di TRE giorni feriali antecedenti a quello fissato per l'udienza di vendita., 1

Indirizzo: Localita' Rigutino Ovest 134/c Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 125.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 529.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/03/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 97/2021

Descrizione: Immobile, facente parte di un fabbricato più ampio, destinato a civile abitazione e articolato su due piani più sottotetto, ubicato nella frazione di Arezzo Rigutino, via Rigutino Sud n. 118, composto da 8 vani e corredato da resede., 2

Indirizzo: Via Rigutino Sud, 118 Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 62.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 684.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della necessità di procedere con lavori di manutenzione, sia all'esterno del fabbricato - facciate, terrazza - che all'interno - le problematiche maggiori derivano dalla necessità di eliminare le copiose infiltrazioni di acqua al piano



interrato - tanto considerato, il Ctu, tenuto conto della zona circostante, delle condizioni complessive dell'immobile, della presenza di resede pertinenziale esterno, assunte informazioni presso operatori del settore ritiene congrua per il bene una valutazione di circa 1.100,00-1.150,00 €/mq. di superficie commerciale. Mediando i due valori ottiene un valore di 1.125 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	237,26	x	1.125,00	=	266.917,50
Valore superficie accessori:	27,81	x	1.125,00	=	31.286,25
					<hr/> 298.203,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 298.203,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 298.203,75

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 OMI

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	villa singola	237,26	27,81	298.203,75	298.203,75
				298.203,75 €	298.203,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non risulta comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.553,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 294.650,75

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: €. 44.197,61

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 53,14

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 250.400,00



data 12/05/2025

il tecnico incaricato
Giuseppe Matteini



17/09/2025

TRIBUNALE DI AREZZO
SEZIONE CIVILE

GIUDICI DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA E. RODINO/ DI MIGLIONE - DOTT. F. PANI

n. 69/24 R. G. ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da

Contro

§§§§§§§§§§

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE

PREMESSA

In data 23 luglio 2025 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Federico Pani inviava nuova istanza rivolta al sottoscritto ing. Giuseppe Matteini, quale ctu per l'esecuzione di cui all'oggetto, affinché lo stesso procedesse alla redazione di nota integrativa alla relazione peritale, sulla base delle osservazioni formulate dagli esecutati.

Dette osservazioni ineriscono l'esistenza di una servitù di passo presente sul lotto pignorato, a favore di altro terreno, sempre di proprietà degli esecutati, non staggito.

Il ctu così risponde alla richiesta formulatagli.

ANALISI DELLA SITUAZIONE ATTUALE

Gli estremi dell'atto di compravendita con cui sono entrati in possesso dei lotti su cui è stato edificato il fabbricato in oggetto, così come citati nella relazione peritale a firma dell'esponente, sono i seguenti.

- Rogito a firma notaio Dott. Fabio Milloni, repertorio n. 68029, raccolta n. 15943
- La compravendita riguarda le particelle nn. 362, 363, 578, 587 facenti parte del fg. 93 sez. B del Comune di Arezzo.
- Attualmente la 578 è stata inglobata nella 363, mentre la 587 nella 362.



- A pagina 4 dell'atto, paragrafo "PATTI SPECIALI" è espressamente riportato "A beneficio del terreno come sopra acquistato [REDAZIONE] viene costituita servitù di passo a piedi e con ogni mezzo e in qualunque tempo sulla rimanente proprietà della parte venditrice destinata a resede catastalmente individuata dalla particella 62 del foglio 93 del N.C.T. di Arezzo"
- Pertanto, entrambe le attuali particelle, la 363, dove è stato costruito il fabbricato staggito, e l'adiacente 362, non pignorata e sempre di proprietà dei [REDAZIONE] fruiscano della servitù di passo a carico della servente n. 62, cui si perviene direttamente dalla strada pubblica comunale.

STIMA DELLA SERVITU'

Il ctu ha proceduto a nuovo sopralluogo per rendersi pienamente conto della situazione della particella n. 362, di proprietà degli esecutati. Già dalla mappa catastale si rileva che, lo stesso bene, dalla parte opposta rispetto alla 363 del fabbricato, confina direttamente con area pubblica destinata a parcheggio e risulta, pertanto, non intercluso.

Recatosi presso l'Ufficio Mobilità del Comune di Arezzo ha assunto al riguardo le seguenti informazioni.

- Accanto alla cabina elettrica in muratura posta sul parcheggio a ridosso del confine della 362 è presente un possibile varco di accesso al predetto lotto.
- Possibile perché in tale zona, larga circa 3 metri, non sono previsti posti auto né vi insiste la vegetazione spontanea cresciuta in altre zone dello spiazzo. In corrispondenza della stessa, dalla parte pubblica è presente un piccolo marciapiede con cordonato; dalla parte privata si trova la recinzione di confine costituita da montanti in cls vibrato e rete metallica a maglia sciolta.
- Secondo quanto asserito dai tecnici del Comune, previa presentazione delle dovute pratiche richieste per legge - presso gli Uffici Manutenzione, Mobilità, Edilizia dell'amministrazione pubblica - è possibile costituire un nuovo accesso carrabile e pedonale a servizio della particella, previo pagamento dei relativi oneri e del canone annuale del passo instaurato.
- Ovviamente quanto sopra considerato dietro intervento di tecnico incaricato della redazione delle predette pratiche, conseguente esecuzione delle opere edili necessarie per consentire l'accesso e apposizione di cancello all'ingresso.



Tanto premesso, il ctu esprime le considerazioni che seguono, esaminando in primo luogo l'ipotesi 1, per cui sia estinta la servitù e l'ingresso al lotto avvenga direttamente dallo spazio pubblico.

- Per una larghezza del passo carraio fino a 3 metri - misura ritenuta sufficiente per l'ingresso sulla particella da parte di qualsiasi mezzo di lavorazione - il canone annuo è pari a € 20,90/ml. Per l'intera larghezza avremmo $20,90 \times 3,00 = € 62,70$ annue, equiparabile alla rata di una rendita illimitata.
- Considerato un tasso di interesse - pari a quello di sconto in vigore - del 2,15%, il valore attualizzato del canone è pari a $62,70 / 0,0215 = € 2.916,28$.
- A tale somma sono da aggiungere i costi dovuti alle spese tecniche per la progettazione, presentazione delle pratiche e controllo delle lavorazioni, oltre a quelli per l'esecuzione delle opere da parte di ditta specializzata.
- In base a quanto in precedenza considerato il ctu ritiene che la stima complessiva per l'apertura di nuovo passo carraio, forfettariamente, sia pari a € 7.000,00, comprensiva dei contributi di legge.

IL TUTTO RISULTEREBBE A CARICO DEGLI ESECUTATI, CHE DOVREBBERO ESSERE RIFUSI DI DETTA SPESA

Nell'ipotesi 2, ovvero che sia mantenuta la servitù di passo sulla particella 363, pignorata insieme ai manufatti ivi eretti, la predetta somma, pari a € 7.000,00 costituirebbe il deprezzamento del valore dovuto alla presenza del predetto vincolo, non estinto.

In entrambe le ipotesi - 1 o 2 - l'importo considerato deve essere sottratto a quanto stimato nella relazione peritale già consegnata. In forza di detta considerazione il valore dei beni pignorati passa da € 250.400,00 a € 243.400,00.

CONCLUSIONI

L'ulteriore analisi svolta ha permesso di appurare la possibilità di eventuale nuovo accesso alla particella n. 362, di proprietà [REDACTED], da area pubblica, previo pagamento del canone annuo, degli interventi per la realizzazione e la delimitazione del nuovo varco, dei costi tecnici, per un importo complessivo pari a € 7.000,00, contributi per legge compresi.



Il predetto valore è stimato, con pari importo, pure per la decurtazione al prezzo di vendita del bene pignorato per l'eventuale permanenza della servitù di passo.

In entrambi i casi, sia nel caso di refusione [REDACTED] delle spese da sostenere per il nuovo accesso alla 362, sia come danno per l'acquirente del bene pignorato a seguito del permanere della servitù di passo, il valore di € 7.000,00 va sottratto da quanto valutato per il fabbricato pertanto:

prezzo stimato in origine € 250.400,00

prezzo stimato definitivo a base d'asta € 243.400,00 (€ duecentoquarantatremilaquattrocento/00) da considerare in tutti gli elaborati già inoltrati.

Il Ctu

Ing. Giuseppe Matteini

