



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

58/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO S. ZENO STRADA F IN PERSONA DELL'AMMINISTRATORE PRO TEMPORE
ARCH. SIMONE CACIOLI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie - Tribunale di Arezzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Pecorai

CF:PCRGPP55A25F594D

con studio in MONTERCHI (AR) VIA PROTOLI

telefono: 057570480

email: ARCHITETTOPECORAI@GMAIL.COM

PEC: giuseppe.pecorai@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a AREZZO Strada F 11, frazione loc. San Zeno, della superficie commerciale di **372,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Dal punto di vista edilizio architettonico si tratta di Porzione di Capannone del tipo prefabbricato di più ampie dimensioni nel quale vi sono varie tipologie di attività (produttive, commerciali, artigianali ecc.).

Per una maggior comprensione si allega planimetria generale e documentazione fotografica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo , interno -, scala -, ha un'altezza interna di 300-330 cm .Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 135 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana B, indirizzo catastale: STRADA F DI ZONA INDUSTRIALE SAN ZENO n.11, piano: Piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Bene comune non censibile e salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	372,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.859,92
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.090,23
Data della valutazione:	27/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



Presso l'Agenzia Delle Entrate è stato reperito contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 20/09/2012 per la durata di anni 6 scaduto il 19/09/2018 e non rinnovato.

Esiste una scrittura privata per contratto di Comodato d'uso Gratuito non registrato sottoscritta in data 27/01/2016.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/03/2024 a Arezzo ai nn. 3997, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale dell'ufficiale giudiziario presso tribunale di Arezzo in data 05/03/2024.

La formalità è riferita solamente a Unità Immobiliare sita in Comune di Arezzo contraddistinta catastalmente alla sezione urbana B, foglio 58, particella 135, subalterno 15

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: € 2.724,13

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 18.590,70

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie e le spese insolute sono state indicate sulla base delle informazioni riferite dall'amministratore condominiale Simone Cacioli - Amministrazioni Condominiali.

Nell'immobile è presente un ascensore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimento Immobili (dal 13/04/2001), con atto stipulato il 13/04/2001 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. n. rep. 728 del tribunale di Arezzo di repertorio, trascritto il 27/04/2001 a Arezzo ai nn. reg. gen. 7080 - reg. part. 4980.

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare sita in Comune di Arezzo contraddistinta catastalmente alla sezione urbana B, foglio 58, particella 135, subalterno 15

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 13/04/2001)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **66/1982** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI LABORATORIO ARTIGIANALE, rilasciata il 28/01/1982 con il n. 66 di protocollo, agibilità del 28/09/1989 con il n. 17322 di protocollo

DIA N. **1747/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 03/05/2007 con il n. 1747 di protocollo

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. **2565/2012** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 06/07/2012 con il n. 2565 di protocollo

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA N. **4733/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, presentata il 19/12/2001 con il n. 4733 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente, in forza di delibera Approvato con DCC n. 134/2021, l'immobile ricade in zona Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità della produzione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 33 Ambiti a media trasformabilità della produzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: tramezzature interne (normativa di riferimento: L.R. 65/2014)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro - Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 Art. 136 : €1.000,00
- Pratica Edilizia - CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA: €2.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Variazione catastale effettuata dal CTU in data 14/02/2025 pratica n. AR0011863

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AREZZO STRADA F 11, FRAZIONE LOC. SAN ZENO

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a AREZZO Strada F 11, frazione loc. San Zeno, della superficie commerciale di **372,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dal punto di vista edilizio architettonico si tratta di Porzione di Capannone del tipo prefabbricato di più ampie dimensioni nel quale vi sono varie tipologie di attività (produttive, commerciali, artigianali ecc.).

Per una maggior comprensione si allega planimetria generale e documentazione fotografica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo , interno -, scala -, ha un'altezza interna di 300-330 cm .Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 135 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana B, indirizzo catastale: STRADA F DI ZONA INDUSTRIALE SAN ZENO n.11, piano: Piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Bene comune non censibile e salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2001.





Scala posteriore secondaria



Ingresso a comune



Planimetria u.i. posta al piano primo



Ingresso u.i.



Scala di Ingresso a comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Arezzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	scarso	
stato di manutenzione:	scarso	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	scarso	
qualità dei servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relativamente alle caratteristiche strutturali l'organismo portante è realizzato da struttura prefabbricata a pilastri e travi, solai del tipo a lastra e pareti di tamponatura in pannelli di cemento, il solaio di copertura e del tipo piano impermeabilizzato.

L'unità immobiliare in oggetto è caratterizzata dalle seguenti finiture: Infissi in ferro e vetro , pavimenti parte legno e parte in piastrelle di gres porcellanato o similare. Dotata di tutti i servizi, acqua, luce, gas, telefono. L'unità immobiliare di riferimento è allacciata alla Energia Elettrica e acqua, il metano non è allacciato.

Nel suo complesso è da considerarsi in mediocre stato di conservazione, per la sua particolare utilizzazione come ambiente di registrazione musicale e similari attività, ha un particolare arredamento e particolari finiture in generale.

La porzione di immobile di uso comune, scala di accesso e corridoio di disimpegno sono in normale stato di manutenzione.

La superficie lorda destinata ad attività artigianale è di circa mq. 370.

L'Unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al Piano I° con accesso da scala interna e ascensore posti al piano terra con accesso da piazzale comune e ulteriore scala in ferro dalla parte opposta del fabbricato.

L'altezza interna è di ml. 3,10 circa

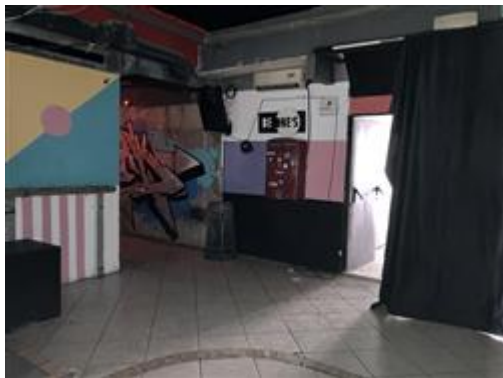
Sono stati fatti 2 sopralluoghi nel fabbricato, primo sopralluogo il 26 09 2024 secondo sopralluogo il 06 02 2025.

Per un utilizzo tradizionale degli spazi sono necessari lavori di manutenzione straordinaria che possiamo stimare approssimativamente in circa €. 30.000,00 trentamila/00.

Le lavorazioni di previsione sono quelle di seguito dettagliate:



- rimozione di tutte le specifiche attrezzature legate al particolare tipo di attività
- demolizione di parte dei divisori
- rifacimento e/o manutenzione straordinaria degli impianti
- rimozione delle attuali tinteggiature e rifacimento di normali tinteggiature
- manutenzione infissi.



Ingresso



Ambiente interno



Ambiente interno



Ambiente interno





Bagni

CLASSE ENERGETICA:



[222.72 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 0000862534 registrata in data 27/02/2025

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
Superficie catastale	372,00	x	100 %	=	372,00
Totale:	372,00				372,00





Planimetria Catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/02/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 337/2015

Descrizione: Piena proprietà su porzione di fabbricato consistente in un'unità immobiliare con destinazione artigianale, avente accesso indipendente diretto dalla strada, della superficie lorda di circa mq. 46,15 (quarantasei virgola quindici), composta da vano laboratorio, ripostiglio e bagno con antibagno oltre a soppalco con ripostiglio, accessibile accede tramite scaletta in ferro, corredata da area di pertinenza in proprietà esclusiva, coperta da un pergolato in legno, della superficie catastale di metri quadrati 35 (trentacinque), 3

Indirizzo: Via Luca Pacioli, 50 Arezzo, AR

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie: 35

Prezzo: 40.000,00 pari a 493,83 Euro/mq

Valore Ctu: 70.000,00 pari a: 864,20 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.938,00 pari a: 283,19 Euro/mq

Distanza: 1,798.00 m



Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/02/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: D65/Periferica/OLMO, RIPA D'OLMO E ZONA PRODUTTIVA DI SAN ZENO

Superfici principali e secondarie: 372

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 163.680,00 pari a 440,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata realizzata comparando l'unico immobile con caratteristiche similari presente in archivio delle Espropriazioni Immobiliari e la valutazione della banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

Le fonti di comparazione risultano omogenee con il valore attribuito al fabbricato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	163.680,00	40.000,00
Consistenza	372,00	372,00	81,00
Data [mesi]	0	0,00	61,00
Prezzo unitario	-	440,00	493,83

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	440,00	440,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		163.680,00	40.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		0,00	128.040,00
Prezzo corretto		163.680,00	168.040,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **165.860,00**

Divergenza: 2,59% < %

La valutazione, considerando la divevergenza marginale rispetto ai due comparativi, risulta congrua.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 372,00 x 445,86 = 165.859,92

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 165.859,92

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 165.859,92

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata realizzata comparando l'unico immobile con caratteristiche similari presente in archivio delle Espropriazioni Immobiliari e la valutazione della banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

Le fonti di comparazione risultano omogenee con il valore attribuito al fabbricato.

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 2024 - Semestre 1 - AR - D65/Periferica/OLMO, RIPA D'OLMO E ZONA PRODUTTIVA DI SAN ZENO

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	laboratorio artigianale	372,00	0,00	165.859,92	165.859,92
				165.859,92 €	165.859,92 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
lavori di manutenzione straordinaria necessari per utilizzo tradizionale	-30.000,00
	30.000,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.859,92

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:	€. 19.928,99
---	--------------

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 250,00
---	-----------

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 18.590,70
--	--------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.090,23
---	--------------

data 27/02/2025

il tecnico incaricato
Giuseppe Pecorai

