



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

161/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Federico Pani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LAURA TAVANTI

CF:TVNLRA72D50D649T

con studio in AREZZO (AR) via fontanella, 33

telefono: 3471914705

email: laura.tavanti2@archiworldpec.it

PEC: laura.tavanti2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 161/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SUBBIANO LOC. CASA LA MARGA 69, della superficie commerciale di **122,20** mq per la quota di:

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

Appartamento dislocato in tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. Il piano terra è composto da cantina più lavanderia/bagno, il piano primo da cucina/soggiorno e ripostiglio, il piano secondo da tre camere, un disimpegno e un bagno, il tutto corredato da un resede di pertinenza collocato a circa 100 metri di distanza dall'unità abitativa. All'unità abitativa si accede tramite una scala interna a comune con altre due unità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 29 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA CASA LA MARGA, 69, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 27/01/2010 Pubblico ufficiale Bucciarelli Ducci Paolo - Repertorio n.57114
Coerenze: Confina con androne scale via Casa La Marga e fg. 35 part. 23, part. 25, part. 142, part.28, part.140
- foglio 35 particella 11 (catasto fabbricati), categoria A/4, indirizzo catastale: VIA CASA LA MARGA, 69, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 27/01/2010 Pubblico ufficiale Bucciarelli Ducci Paolo - Repertorio n.57114
Coerenze: Confina con particelle fg. 35 part. 6, part. 10, part. 12, part.16.
IL TERRENO IN OGGETTO E' GRAFFATO ALLA PART. 29, SUB. 6, FG. 35

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

A.1 **terreno vincolato a verde pubblico.**

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 11 (catasto fabbricati)
Terreno graffato alla particella 29

La tettoia presente nella particella 11 non risulta autorizzata per cui deve essere rimossa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

122,20 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.000,00
Data di conclusione della relazione:	18/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile non risultava libero.

L'immobile durante il sopralluogo, avvenuto il 14 Marzo 2024, risultava occupato da inquilino privo di regolare contratto. Alla data odierna l'immobile risulta libero.

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 27/01/2010 a firma di NOTAIO BUCCIARELLI DUCCI PAOLO ai nn. 57115/21219 di repertorio, iscritta il 05/02/2010 a AREZZO ai nn. 380/2486, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 280.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE SITO IN SUBBIANO (AR) LOC. CASA LA MARGA N. 69

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/07/2024 a firma di STUDIO LRGALE RANCHINO , registrata il 22/08/2024 a UNEP TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 2748, trascritta il 03/10/2024 a AREZZO ai nn. 12857/16552, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE SITO IN SUBBIANO (AR) LOC. CASA LA MARGA N. 69

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:	€. 2.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è composto da tre unità immobiliari che in comune hanno le scale di accesso alle varie unità. Le spese condominiali riguardano la luce delle scale incluse nella bolletta della luce dei rispettivi condomini. Le spese di gestione dell'immobile si riferiscono alla spesa media annua relativa all'utenza di luce e gas. L'utenza acqua non è contabilizzabile in quanto la proprietà ad oggi usufruisce di un bonus idrico. Attualmente le utenze sono chiuse.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/01/2010), con atto stipulato il 27/01/2010 a firma di NOTAIO BUCCIARELLI DUCCI PAOLO ai nn. 57114/21218 di repertorio, trascritto il 05/02/2010 a AREZZO ai nn. 2485/1743.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE SITO IN SUBBIANO (AR).

IL TERRENO IDENTIFICATO CON FOGLIO 35 PART. 11 GRAFFATA ALLA PART. 29 SUB. 6 RISULTA UN TERRENO COLLOCATO A CIRCA 100 METRI DALL'IMMOBILE E L'ACCESSO ALLA MEDESIMA AVVIENE TRAMITE PERCORSI NON DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/01/2010), con atto stipulato il 27/01/2010 a firma di NOTAIO BUCCIARELLI DUCCIO ai nn. 57114/21218 di repertorio, trascritto il 05/02/2010 a AREZZO ai nn. 2485/1743.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE SITO IN SUBBIANO (AR).

IL TERRENO IDENTIFICATO CON FOGLIO 35 PART. 11 GRAFFATA ALLA PART. 29 SUB. 6 RISULTA UN TERRENO COLLOCATO A CIRCA 100 METRI DALL'IMMOBILE E L'ACCESSO ALLA MEDESIMA AVVIENE TRAMITE PERCORSI NON DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/11/2000 fino al 27/01/2010), con atto stipulato il 29/11/2000 a firma di NOTAIO FOCOSI MARCELLO ai nn. 914 di repertorio, registrato il 14/12/2000 a AREZZO ai nn. 3978, trascritto il 30/11/2000 a AREZZO ai nn. 19444/13025.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE SITO IN SUBBIANO (AR)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/11/2000 fino al 27/01/2010), con atto stipulato il 29/11/2000 a firma di NOTAIO FOCOSI

MARCELLO ai nn. 914 di repertorio, registrato il 14/12/2000 a AREZZO ai nn. 3978, trascritto il 30/11/2000 a AREZZO ai nn. 19444/13025.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE SITO IN SUBBIANO (AR)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **621**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione ordinaria, presentata il 27/06/2001 con il n. 6965 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a facciata dell' immobile sito in Loc. Casa la Marga, 69 - Subbiano (AR) e a lavori relativi al sub. 6 del medesimo edificio..

I lavori hanno riguardato la demolizione dell'intonaco esterno, successivo ripristino del medesimo e tinteggiatura dell'intera facciata. Per quanto concerne il sub. 6 è stata realizzata la pavimentazione del locale cantina e quella del bagno posto al piano secondo, riaperta una piccola finestra esistente nel vano cantina e realizzato un locale lavanderia/bagno nel medesimo ambiente.

DIA N. **2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 29/01/2010 con il n. 1370 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Loc. Casa la Marga, 69 - Subbiano (AR) sub. 6.

L'intervento consiste nella demolizione di due tramezzi a piano primo e la costruzione di un tramezzo che divide la zona giorno in due parti, una utilizzata come ingresso e l'altra come cucina. N.B. IL TRAMEZZO CHE DOVEVA ESSERE REALIZZATO AD OGGI NON RISULTA PRESENTE NELLO STATO DEI LUOGHI E DEVE ESSERE RIPRISTINATO IN QUANTO SENZA TALE SEPARAZIONE NON VENGONO RISPETTATI I REQUISITI IGIENICO SANITARI PREVISTI DALLA LEGGE.

CILA N. **308**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 04/11/2015 con il n. 10649 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Loc. Casa la Marga, 69 - Subbiano (AR) sub.6.

La pratica consiste nelle opere relative alla manutenzione straordinaria della copertura del sub. 6.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Consiglio comunale n. 17 del 09/04/2014 - Pubblicazione BURT n. 21 del 28/05/2014 e successive varianti, l'immobile ricade in zona DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI MATRICE STORICA (ZONA OMOGENEA "A")- DISCIPLINA ATTREZZATURE DI SERVIZIO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Regolamento urbanistico vigente approvato dal C.C. n. 17 del 09/04/2014 e successive varianti. La part. 11 ricade per una piccola parte nella disciplina del patrimonio edilizio esistente disciplinata dagli art. 21-22 e per la maggior parte nella disciplina delle attrezzature di servizio disciplinata dall'art. 45 del suddetto regolamento. La part. 29 ricade nella disciplina del patrimonio edilizio esistente disciplinata dagli art. 21-22 del Regolamento Urbanistico.

La disciplina sul patrimonio edilizio esistente di matrice storica corrisponde alla zona omogenea "A" per cui gli interventi ammessi sugli edifici ricadenti in tali zone risultano essere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli ambiti classificati come aree per attrezzature di servizio vengono confermate le sistemazioni esistenti a verde prescrivendo di mantenerne la integrità e di garantirne la piena fruibilità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella zona di ingresso, cucina/soggiorno, rispetto allo stato autorizzato, è stato eliminato un tramezzo di separazione tra la zona ingresso e la zona cucina/soggiorno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deve essere ripristinato il tramezzo di separazione della zona di ingresso/zona giorno come previsto nello stato autorizzato.

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

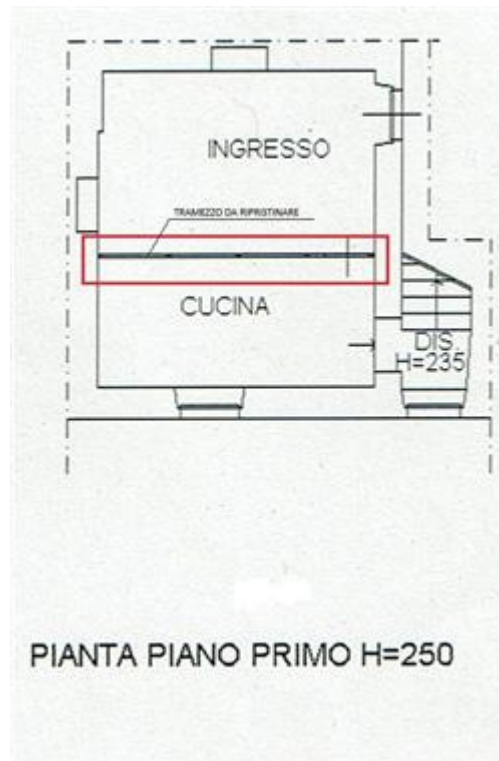
Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia : €1.000,00
- Ripristino tramezzo comprensivo di apertura e porta: €1.200,00

Questa situazione è riferita solamente a ambiente di ingresso zona giorno.

La difformità rilevata non è sanabile in quanto allo stato attuale nella zona giorno non sono verificati i requisiti igienico sanitari stabiliti dalla legge per cui si rende necessario la realizzazione del tramezzo come previsto dallo stato autorizzato. Per effettuare le lavorazioni suddette è necessaria una pratica edilizia firmata da un tecnico abilitato.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale è conforme allo stato autorizzato ma non allo stato dei luoghi dove non è presente un tramezzo che deve essere ripristinato
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino del tramezzo nella zona giorno collocata al piano primo
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SUBBIANO LOC. CASA LA MARGA 69

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SUBBIANO LOC. CASA LA MARGA 69, della superficie commerciale di **122,20** mq per la quota di:

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

Appartamento dislocato in tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo. Il piano terra è composto da cantina più lavanderia/bagno, il piano primo da cucina/soggiorno e ripostiglio, il piano

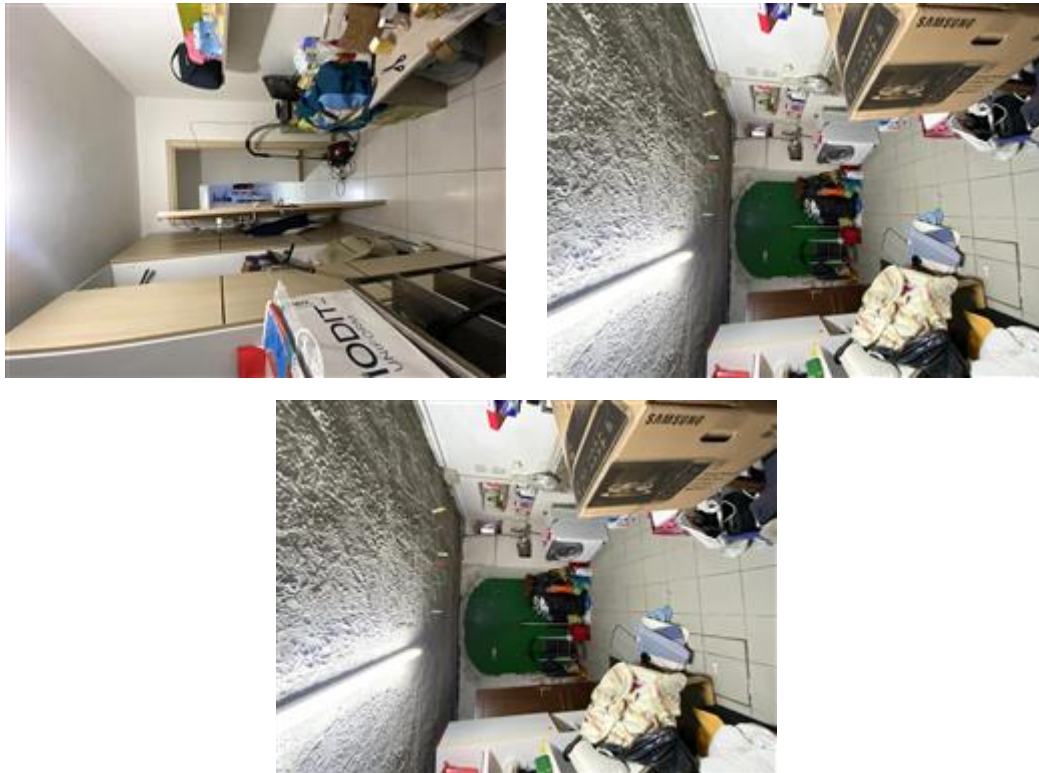
secondo da tre camere, un disimpegno e un bagno, il tutto corredato da un resede di pertinenza collocato a circa 100 metri di distanza dall'unità abitativa. All'unità abitativa si accede tramite una scala interna a comune con altre due unità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 29 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA CASA LA MARGA, 69, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 27/01/2010 Pubblico ufficiale Bucciarelli Ducci Paolo - Repertorio n.57114
Coerenze: Confina con androne scale via Casa La Marga e fg. 35 part. 23, part. 25, part. 142, part.28, part.140
- foglio 35 particella 11 (catasto fabbricati), categoria A/4, indirizzo catastale: VIA CASA LA MARGA, 69, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 27/01/2010 Pubblico ufficiale Bucciarelli Ducci Paolo - Repertorio n.57114
Coerenze: Confina con particelle fg. 35 part. 6, part. 10, part. 12, part.16.
IL TERRENO IN OGGETTO E' GRAFFATO ALLA PART. 29, SUB. 6, FG. 35

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



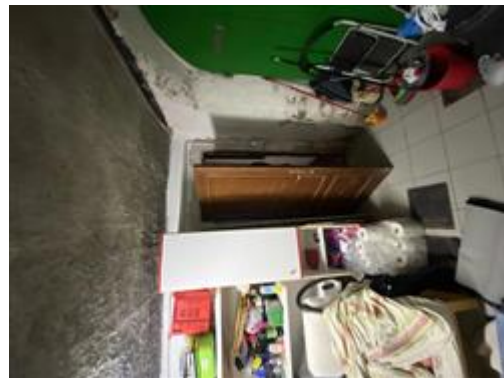


DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento dislocato in tre livelli: piano terra (con altezza interna di 230cm), piano primo (con altezza interna di 250cm) e piano secondo (con altezza interna di 250cm/270cm). Il piano terra è composto da cantina più lavanderia/bagno, il piano primo da cucina/soggiorno, il piano secondo da tre camere, un disimpegno e un bagno, il tutto corredato da un resede di pertinenza collocato a circa 100 metri di distanza dall'unità abitativa. A confine con il sub. 6: [REDACTED], [REDACTED] e strada comunale via Casa La Marga. A confine con la part. 11: [REDACTED]. Al piano primo risulta una difformità urbanistica in quanto l'ingresso dell'appartamento non presenta il disimpegno, come previsto nello stato autorizzato, ma un ambiente unico. La parete non presente deve essere ripristinata per rendere l'ambiente abitabile secondo le norme igienico sanitarie previste dalla legge in materia di superfici aeroilluminante. Nel complesso l'ambiente risulta sano e abitabile. Le conformità impiantistiche non sono state reperite per cui si ritiene possano non essere aggiornate. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo ed erogato tramite una caldaia murale Sylber con potenza pari a 24kw, collocata nell'ambiente cucina/soggiorno. La manutenzione della caldaia è stata fatta regolarmente. Le pavimentazioni sono in ceramica, gli infissi in legno con vetro singolo e persiane anch'esse in legno (infissi e persiane necessitano di manutenzione) . I terminali termici sono in alluminio e privi di valvole termostatiche. Lo stato di manutenzione nel complesso risulta buono in tutte le sue parti. Il resede di pertinenza risulta in abbandono e in esso insiste una copertura metallica non autorizzata da rimuovere.



CLASSE ENERGETICA:



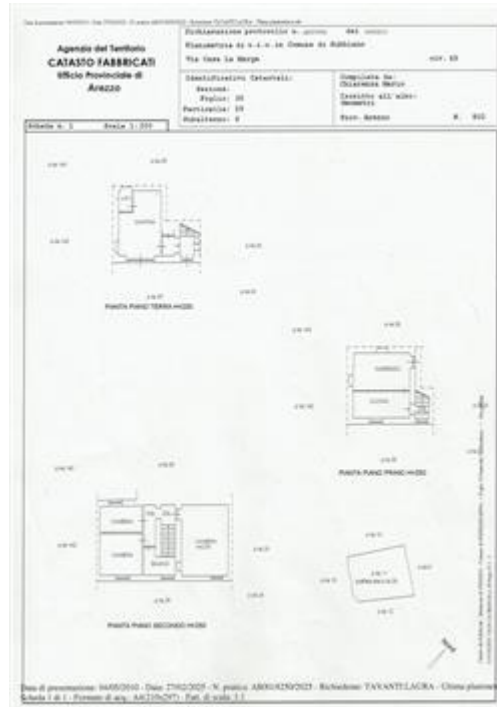
CONSISTENZA:

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
Appartamento	111,00	x	100 %	=	111,00
Cantina con lavanderia	28,00	x	40 %	=	11,20

Totale:	139,00	122,20
----------------	---------------	---------------



ACCESSORI:

terreno vincolato a verde pubblico.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 11 (catasto fabbricati)
Terreno graffiato alla particella 29

La tettoia presente nella particella 11 non risulta autorizzata per cui deve essere rimossa.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno collocato a circa 100 metri dall'unità immobiliare	120,00	x	10 %	=	12,00
Totale:	120,00				12,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,20	x	1.000,00	=	122.200,00
Valore superficie accessori:	12,00	x	1.000,00	=	12.000,00
					134.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 134.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 134.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La scelta dell'aspetto economico è volta ad eseguire indagini di mercato su beni similari rilevabili nella zona. Il valore per metro quadrato viene individuato tenendo in considerazione tutto quanto descritto nei punti precedenti. In virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita forzata, al valore di stima è stato applicato un abbattimento forfettario del 15%. L'immobile da un punto di vista costruttivo rientra nell'ordinarietà di mercato il prezzo unitario è stato determinato in € 1.000,00/mq tenendo conto delle medie ponderate e basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai valori desunti dalla banca dati dell'OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di SUBBIANO, 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	appartamento	122,20	12,00	134.200,00	134.200,00
				134.200,00 €	134.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 132.000,00

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: €. 19.800,00

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: €. 200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 112.000,00

data 18/08/2025

il tecnico incaricato
LAURA TAVANTI