



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Elisabetta Rodinò di Miglione

CUSTODE:

Istituto di vendite giudiziarie I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonio Bennati

CF: BNNNTN73D10A390P

con studio in CASTIGLION FIORENTINO (AR) via dei Beroardi 57

telefono: 3403382045

email: antonioben@inwind.it

PEC: antonio.bennati@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANSEPOLCRO via dei Tarlati 1122, della superficie commerciale di **177,50** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare situata al piano terra e piano primo di un edificio plurifamiliare di antica formazione in muratura portante, intonacato su entrambe le facce e costituito da due livelli fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,60 circa piano terra 2,70 circa piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 189 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO via dei Tarlati 1122, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 189 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO via dei Tarlati 1122, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 189 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO via dei Tarlati 1122, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 924 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI TARLATI SANSEPOLCRO , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 189 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 14, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI TARLATI SANSEPOLCRO, piano: T
- foglio 76 particella 922 (catasto fabbricati), categoria A/4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Resede a comune alle particelle 188 sub 2 plla 923 plla 924 plla 189 sub 2
- foglio 76 particella 189 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
scala interna a comune tra sub 1 e sub 4
- foglio 76 particella 189 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
disimpegno a comune tra sub 3 sub 2
- foglio 76 particella 183 (catasto fabbricati), categoria A/4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Passo comune alle particelle 188 sub 1 - 188 sub 2 - 188 sub 3 - 189 sub 1 - 189 sub 2 - 189 sub 3 - 189 sub 4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	177,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.836,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.912,00
Data di conclusione della relazione:	27/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/07/2020, con scadenza il 30/06/2028, registrato il 24/07/2020 a Sansepolcro ai nn. TZ820T000398000MD (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 3.600 annui.

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata da terzi, in virtù di regolare contratto di affitto allegato stipulato in data 01/07/2020 e registrato in data 24/07/2020 con scadenza 30/06/2028 con un importo del canone di locazione di €3.600,00 annui pari a € 300,00 mensili.

Per calcolare il giusto canone di locazione si è proceduto consultando la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la provincia di Arezzo comune di Sansepolcro - zone E1 'Suburbana/ZONA INDUSTRIALE SANTA FIORA, VIA MARCO BUITONI, VIALE CARLO DRAGON" per il primo semestre 2025 per unità a destinazione residenziale si ha che: per abitazioni in posizioni simili a questa si va da un valore minimo per il canone di locazione di € 3,00 a mq ad un massimo di € 3,90 a mq viste le pessime condizioni in cui si trova l'appartamento si ritiene giusto considerare l'importo minimo di 3,00 € a mq.

Attraverso un'indagine di mercato sulle locazioni immobiliari nella zona di Sansepolcro, per immobili dello stesso tipo in buone condizioni e in posizione paragonabile all'immobile in oggetto, si può notare come i prezzi di locazione vadano da un minimo di € 3,00 ad un massimo di € 5,00 a mq (media 4,00) per immobili buono/ottimo stato.

Facendo una media tra i valori ottenuti si ha che il giusto canone di locazione risulta:

$(€3,00+€4,00)/2= €3,50$ a mq che moltiplicato per la superficie commerciale e ridotto del 50% viste le pessime condizioni dell'appartamento otteniamo il giusto canone di locazione pari a **€ 310,00** si conclude quindi che il canone di locazione pattuito tra le parti di €300,00 mensili può essere considerato corretto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal controllo del certificato notarile ipo-catastale a firma del Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (Va) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato e l'elenco delle formalità pregiudizievoli nei venti anni precedenti il pignoramento controllate tramite ispezione ipotecaria, rispetto agli accertamenti eseguiti non si segnalano atti mancanti o inidonei né discontinuità nelle trascrizioni.

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**, stipulata il 23/06/2011 a firma di Notaio Barchi Sereno ai nn. 21163/9823 di repertorio, registrata il 04/07/2011 a Arezzo ai nn. 10982/1773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 190000.

Importo capitale: 95000.

Durata ipoteca: 20 anni 8 giorni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/12/2024 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale ai nn. 4286 di repertorio, registrata il 13/01/2025 a Arezzo ai nn. 388/295, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento Immobili

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 18/07/2002), con atto stipulato il 18/07/2002 a firma di Notaio Fanfani Marco ai nn. 65393 di repertorio, trascritto il 25/07/2002 a Arezzo ai nn. 13589/9199

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 18/07/2002), con atto stipulato il 18/07/2002 a firma di Notaio Fanfani Marco ai nn. 65393 di repertorio, trascritto il 25/07/2002 a Arezzo ai nn. 13589/9199

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Ricongiungimento di usufrutto (dal 17/06/2001 fino al 17/12/2001)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Ricongiungimento di usufrutto (dal 17/06/2001 fino al 17/12/2001)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Costituzione (dal 17/12/2001 fino al 18/07/2002)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Costituzione (dal 17/12/2001 fino al 18/07/2002)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufruttuaria, in forza di Costituzione (dal 17/12/2001 fino al 18/07/2002)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di costituzione del 12/07/2002 pratica 121886 n. 1849.1/2002 (dal 12/07/2002 fino al 18/07/2002).

Il titolo è riferito solamente a foglio 76 p.lla 189 sub 3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è di antica costruzione e l'unica pratica edilizia reperita in Comune è la DIA 2565/2006 di cui però non sono stati reperiti né la comunicazione di fine lavori né il certificato di abitabilità

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **2565/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria per spostamento aperture, diversa distribuzione interna, sostituzione manto e infissi, presentata il 21/09/2006 con il n. prot. nr. 20060016282 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera D.C.C. n.41 del 01.04.2015, l'immobile ricade in zona Tessuti consolidati - edificato di matrice storica. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articoli 29 - 44 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Presenza di una veranda chiusa abusiva e di tettoia precaria insistenti su bene comune non censibile da demolire - Diversa posizione di aperture interne e diversa conformazione della scala interna che collega il piano terra con il piano primo da regolarizzare

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia tardiva e certificato di idoneità statica per regolarizzazione difformità interne e demolizione e smaltimento di veranda e tettoia abusive

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

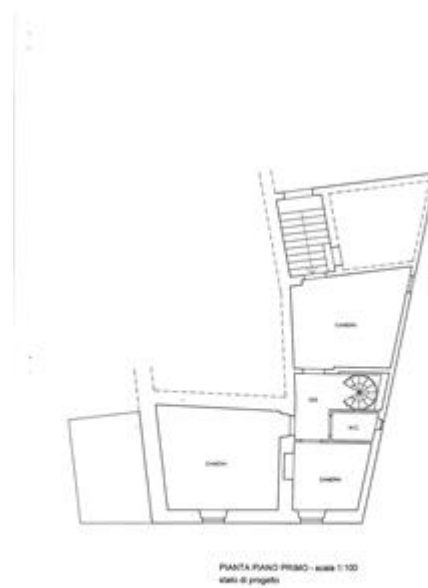
Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria per regolarizzazione difformità interne: €6.000,00
- Demolizione e smaltimento veranda e tettoia precaria: €5.000,00

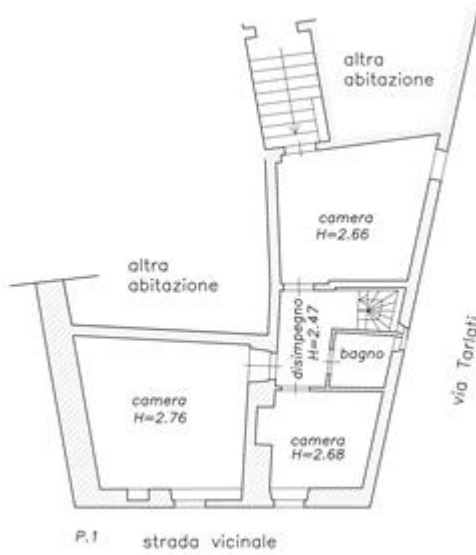
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Ultima planimetria depositata in comune piano terra



Ultima planimetria depositata in comune piano primo



Pianta piano primo stato attuale



Pianta piano terra stato attuale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non corrispondenza dello stato rilevato con la planimetria depositata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA con presentazione nuovo elaborato planimetrico e nuove planimetrie catastali

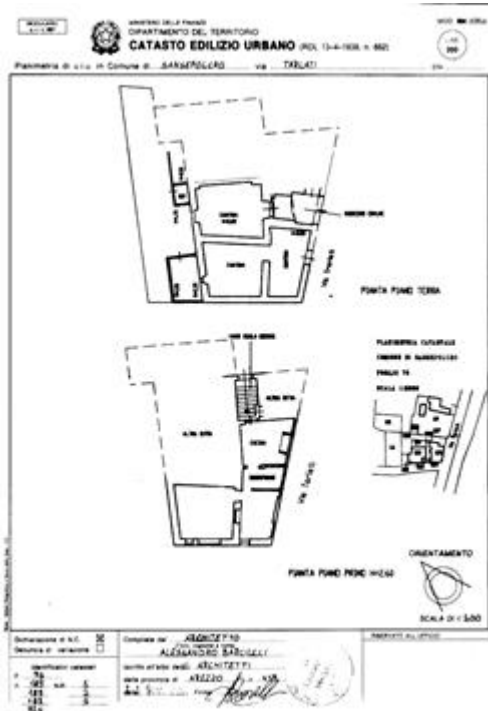
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

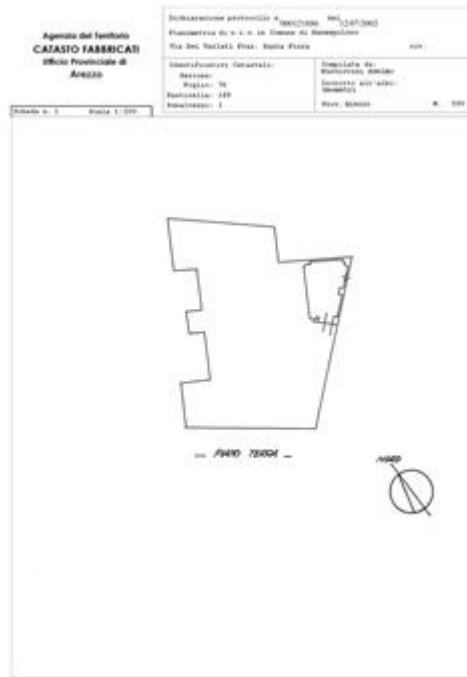
- Presentazione nuovo elaborato planimetrico, nuove planimetrie catastali compresi oneri di deposito elaborati: € 1.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

Necessaria fusione e aggiornamento planimetrico



Planimetria catastale agli atti 1



Planimetria catastale agli atti 2



Planimetrie catastali dello stato rilevato



Elaborato planimetrico

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
Ufficio Tecnico Eritale di AREZZO

Max SP4 CEU

LABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tip. Proprietà	Sub
SANSEPOLCRO					
122	1	VIA TARLATI			112220
122	2	VIA TARLATI			112221
122	3	VIA TARLATI			112222
122	4	VIA TARLATI			112223
122	5	VIA TARLATI			112224
122	6	VIA TARLATI			112225
122	7	VIA TARLATI			112226
122	8	VIA TARLATI			112227
122	9	VIA TARLATI			112228
122	10	VIA TARLATI			112229
122	11	VIA TARLATI			112230
122	12	VIA TARLATI			112231
122	13	VIA TARLATI			112232
122	14	VIA TARLATI			112233
122	15	VIA TARLATI			112234
122	16	VIA TARLATI			112235
122	17	VIA TARLATI			112236
122	18	VIA TARLATI			112237
122	19	VIA TARLATI			112238
122	20	VIA TARLATI			112239
122	21	VIA TARLATI			112240
122	22	VIA TARLATI			112241
122	23	VIA TARLATI			112242
122	24	VIA TARLATI			112243
122	25	VIA TARLATI			112244
122	26	VIA TARLATI			112245
122	27	VIA TARLATI			112246
122	28	VIA TARLATI			112247
122	29	VIA TARLATI			112248
122	30	VIA TARLATI			112249
122	31	VIA TARLATI			112250
122	32	VIA TARLATI			112251
122	33	VIA TARLATI			112252
122	34	VIA TARLATI			112253
122	35	VIA TARLATI			112254
122	36	VIA TARLATI			112255
122	37	VIA TARLATI			112256
122	38	VIA TARLATI			112257
122	39	VIA TARLATI			112258
122	40	VIA TARLATI			112259
122	41	VIA TARLATI			112260
122	42	VIA TARLATI			112261
122	43	VIA TARLATI			112262
122	44	VIA TARLATI			112263
122	45	VIA TARLATI			112264
122	46	VIA TARLATI			112265
122	47	VIA TARLATI			112266
122	48	VIA TARLATI			112267
122	49	VIA TARLATI			112268
122	50	VIA TARLATI			112269
122	51	VIA TARLATI			112270
122	52	VIA TARLATI			112271
122	53	VIA TARLATI			112272
122	54	VIA TARLATI			112273
122	55	VIA TARLATI			112274
122	56	VIA TARLATI			112275
122	57	VIA TARLATI			112276
122	58	VIA TARLATI			112277
122	59	VIA TARLATI			112278
122	60	VIA TARLATI			112279
122	61	VIA TARLATI			112280
122	62	VIA TARLATI			112281
122	63	VIA TARLATI			112282
122	64	VIA TARLATI			112283
122	65	VIA TARLATI			112284
122	66	VIA TARLATI			112285
122	67	VIA TARLATI			112286
122	68	VIA TARLATI			112287
122	69	VIA TARLATI			112288
122	70	VIA TARLATI			112289
122	71	VIA TARLATI			112290
122	72	VIA TARLATI			112291
122	73	VIA TARLATI			112292
122	74	VIA TARLATI			112293
122	75	VIA TARLATI			112294
122	76	VIA TARLATI			112295
122	77	VIA TARLATI			112296
122	78	VIA TARLATI			112297
122	79	VIA TARLATI			112298
122	80	VIA TARLATI			112299
122	81	VIA TARLATI			112300
122	82	VIA TARLATI			112301
122	83	VIA TARLATI			112302
122	84	VIA TARLATI			112303
122	85	VIA TARLATI			112304
122	86	VIA TARLATI			112305
122	87	VIA TARLATI			112306
122	88	VIA TARLATI			112307
122	89	VIA TARLATI			112308
122	90	VIA TARLATI			112309
122	91	VIA TARLATI			112310
122	92	VIA TARLATI			112311
122	93	VIA TARLATI			112312
122	94	VIA TARLATI			112313
122	95	VIA TARLATI			112314
122	96	VIA TARLATI			112315
122	97	VIA TARLATI			112316
122	98	VIA TARLATI			112317
122	99	VIA TARLATI			112318
122	100	VIA TARLATI			112319
122	101	VIA TARLATI			112320
122	102	VIA TARLATI			112321
122	103	VIA TARLATI			112322
122	104	VIA TARLATI			112323
122	105	VIA TARLATI			112324
122	106	VIA TARLATI			112325
122	107	VIA TARLATI			112326
122	108	VIA TARLATI			112327
122	109	VIA TARLATI			112328
122	110	VIA TARLATI			112329
122	111	VIA TARLATI			112330
122	112	VIA TARLATI			112331
122	113	VIA TARLATI			112332
122	114	VIA TARLATI			112333
122	115	VIA TARLATI			112334
122	116	VIA TARLATI			112335
122	117	VIA TARLATI			112336
122	118	VIA TARLATI			112337
122	119	VIA TARLATI			112338
122	120	VIA TARLATI			112339
122	121	VIA TARLATI			112340
122	122	VIA TARLATI			112341
122	123	VIA TARLATI			112342
122	124	VIA TARLATI			112343
122	125	VIA TARLATI			112344
122	126	VIA TARLATI			112345
122	127	VIA TARLATI			112346
122	128	VIA TARLATI			112347
122	129	VIA TARLATI			112348
122	130	VIA TARLATI			112349
122	131	VIA TARLATI			112350
122	132	VIA TARLATI			112351
122	133	VIA TARLATI			112352
122	134	VIA TARLATI			112353
122	135	VIA TARLATI			112354
122	136	VIA TARLATI			112355
122	137	VIA TARLATI			112356
122	138	VIA TARLATI			112357
122	139	VIA TARLATI			112358
122	140	VIA TARLATI			112359
122	141	VIA TARLATI			112360
122	142	VIA TARLATI			112361
122	143	VIA TARLATI			112362
122	144	VIA TARLATI			112363
122	145	VIA TARLATI			112364
122	146	VIA TARLATI			112365
122	147	VIA TARLATI			112366
122	148	VIA TARLATI			112367
122	149	VIA TARLATI			112368
122	150	VIA TARLATI			112369
122	151	VIA TARLATI			112370
122	152	VIA TARLATI			112371
122	153	VIA TARLATI			112372
122	154	VIA TARLATI			112373
122	155	VIA TARLATI			112374
122	156	VIA TARLATI			112375
122	157	VIA TARLATI			112376
122	158	VIA TARLATI			112377
122	159	VIA TARLATI			112378
122	160	VIA TARLATI			112379
122	161	VIA TARLATI			112380
122	162	VIA TARLATI			112381
122	163	VIA TARLATI			112382
122	164	VIA TARLATI			112383
122	165	VIA TARLATI			112384
122	166	VIA TARLATI			112385
122	167	VIA TARLATI			112386
122	168	VIA TARLATI			112387
122	169	VIA TARLATI			112388
122	170	VIA TARLATI			112389
122	171	VIA TARLATI			112390
122	172	VIA TARLATI			112391
122	173	VIA TARLATI			112392
122	174	VIA TARLATI			112393
122	175	VIA TARLATI			112394
122	176	VIA TARLATI			112395
122	177	VIA TARLATI			112396
122	178	VIA TARLATI			112397
122	179	VIA TARLATI			112398
122	180	VIA TARLATI			112399
122	181	VIA TARLATI			112400
122	182	VIA TARLATI			112401
122	183	VIA TARLATI			112402
122	184	VIA TARLATI			112403
122	185	VIA TARLATI			112404
122	186	VIA TARLATI			112405
122	187	VIA TARLATI			112406
122	188	VIA TARLATI			112407
122	189	VIA TARLATI			112408
122	190	VIA TARLATI			112409
122	191	VIA TARLATI			112410
122	192	VIA TARLATI			112411
122	193	VIA TARLATI			112412
122	194	VIA TARLATI			112413
122	195	VIA TARLATI			112414
122	196	VIA TARLATI			112415
122	197	VIA TARLATI			112416
122	198	VIA TARLATI			112417
122	199	VIA TARLATI			112418
122	200	VIA TARLATI			112419
122	201	VIA TARLATI			112420
122	202	VIA TARLATI			112421
122	203	VIA TARLATI			112422
122	204	VIA TARLATI			112423
122	205	VIA TARLATI			112424
122	206	VIA TARLATI			112425
122	207	VIA TARLATI			112426
122	208	VIA TARLATI			112427
122	209	VIA TARLATI			112428
122	210	VIA TARLATI			112429
122	211	VIA TARLATI			112430
122	212	VIA TARLATI			112431
122	213	VIA TARLATI			112432
122	214	VIA TARLATI			112433
122					

SANSEPOLCRO via dei Tarlati 1122, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 76 particella 189 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, indirizzo catastale: SANSEPOLCRO via dei Tarlati 1122, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 924 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI TARLATI SANSEPOLCRO , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 76 particella 189 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 14, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 41,94 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI TARLATI SANSEPOLCRO, piano: T
- foglio 76 particella 922 (catasto fabbricati), categoria A/4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Resede a comune alle particella 188 sub 2 plla 923 plla 924 plla 189 sub 2

- foglio 76 particella 189 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
scala interna a comune tra sub 1 e sub 4
- foglio 76 particella 189 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
disimpegno a comune tra sub 3 sub 2
- foglio 76 particella 183 (catasto fabbricati), categoria A/4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Passo comune alle particelle 188 sub 1 - 188 sub 2 - 188 sub 3 - 189 sub 1 - 189 sub 2 - 189 sub 3 - 189 sub 4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto è costituito da due livelli fuori terra, piano terra e piano primocollegati tra loro da scala interna in ferro.

L'ingresso all'appartamento è possibile sia dal piano terra tramite portone vetrato posto su via dei Tarlati, ma anche tramite un vano scala comune che conduce direttamente al piano primo nel lato nord est del fabbricato.

L'appartamento si presenta in cattive condizioni di conservazione, gli impianti sono tutti da revisionare la caldaia non è installata anche se l'impianto di distribuzione e di emissione risulta presente.

Il piano terra è costituito da ingresso su via dei Tarlati, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e locale ad uso deposito, individuato alla p.lla 189 sub 3, utilizzato però attualmente

come camera e un sotto scala. Sono presenti anche un wc con accesso dal bene comune non censibile esterno nel retro del fabbricato e un deposito anche esso con accesso dall'esterno. individuato con la particella 924.

Risultano presenti al piano terra anche una veranda chiusa abusiva insistente sul bene comune non censibile da demolire ed anche una piccola tettoia precaria con tetto in lamiera, anche questa da demolire perché su bene comune non censibile.

Dal piano terra tramite una scala a chiocciola in ferro si può accedere al piano primo, a cui per altro si accede anche dalla scala a comune con l'unità immobiliare adiacente con ingresso nella facciata nord-est. Il piano primo è costituito da tre camere (una delle quali attualmente è usata come cucina) un bagno e un disimpegno. Da una botola posizionata nel disimpegno si può accedere al sotto tetto non praticabile.

Gli impianti idraulico ed elettrico risultano funzionanti ma sono da revisionare, per quanto riguarda l'impianto termico: la caldaia non risulta presente ma l'impianto di distribuzione e i termosifoni sono presenti. Nel complesso tutti gli impianti sono da revisionare e adeguare. Le finestre sono in legno non recenti ma in buone condizioni e regolarmente funzionanti.

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati di bianco l'altezza dei locali interni è di circa 2,60 mt al piano terra e circa 2,70 mt al piano primo.



CLASSE ENERGETICA:



[315,05 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000995138 registrata in data 17/02/2026

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
Vani residenziali piano terra	95,00	x	100 %	=	95,00
Vani residenziali piano primo	70,00	x	100 %	=	70,00
Accessori comunicanti piano terra	20,00	x	50 %	=	10,00
Accessori non comunicanti piano terra	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	195,00				177,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORI DI RIFERIMENTO UNITÀ IMMOBILIARE

Consultando la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la provincia di Arezzo comune di Sansepolcro - zone E1 'Suburbana/ZONA INDUSTRIALE SANTA FIORA, VIA MARCO BUTONI, VIALE CARLO DRAGON' per il primo semestre 2025 per unità

a destinazione residenziale si ha che: per abitazioni simili a questa si va da un minimo di € 850,00 a mq ad un massimo di € 1.100,00 a mq.

Attraverso un'indagine di mercato sulle compravendite immobiliari nella zona di Sansepolcro per immobili dello stesso tipo, in posizione paragonabile all'immobile in oggetto, si può notare come i prezzi di vendita vadano da un minimo di € 925,00 ad un massimo di € 1.600,00 a mq per immobili buono stato di conservazione. In base alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 il coefficiente di merito dell'immobile sulla base della posizione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche intrinseche dell'edificio e dell'unità immobiliare risulta pari a -40%. Questo moltiplicatore si applicherà al valore dell'unità immobiliare individuato confrontando tra di loro i valori della banca dati dell' OMI ed i valori medi individuati sul mercato immobiliare attuale.

Relativamente ai valori OMI si ritiene giusto considerare il valore medio di € 975,00/mq.

Relativamente ai prezzi di mercato attuali per immobili simili si prende in considerazione il valore medio individuato di € 1.260,00/mq.

Facendo la media tra i due valori si ottiene $(975,00+1.260,00)/2 = € 1.117,00$ a mq.

Applicando il coefficiente di merito precedentemente calcolato si ha che il valore commerciale dell'unità immobiliare è pari a € 1.117,00 - 40% = € 670,00 a mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	177,50	x	670,00	=	118.925,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 118.925,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 118.925,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale dei beni eseguiti si calcolerà confrontando i seguenti dati:

- il valore commerciale individuato consultando le banche dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio riferito al primo semestre 2025 moltiplicato per il valore % del coefficiente di merito dell'immobile calcolato secondo la tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.
- i prezzi di mercato attualmente presenti per beni simili nella stessa zona o in zone simili e limitrofe.

VALORI DI RIFERIMENTO UNITÀ IMMOBILIARE

Consultando la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la provincia di Arezzo comune di Sansepolcro - zone E1 'Suburbana/ZONA INDUSTRIALE SANTA FIORA, VIA MARCO

BITTONI, VIALE CARLO DRAGON" per il primo semestre 2025 per unità a destinazione residenziale si ha che: per abitazioni simili a questa si va da un minimo di € 850,00 a mq ad un massimo di € 1.100,00 a mq.

Attraverso un'indagine di mercato sulle compravendite immobiliari nella zona di Sansepolcro per immobili dello stesso tipo, in posizione paragonabile all'immobile in oggetto, si può notare come i prezzi di vendita vadano da un minimo di € 925,00 ad un massimo di € 1.600,00 a mq per immobili buono stato di conservazione. In base alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 il coefficiente di merito dell'immobile sulla base della posizione dello stato di conservazione e delle caratteristiche intrinseche dell'edificio e dell'unità immobiliare risulta -40%. Questo moltiplicatore si applicherà al valore dell'unità immobiliare individuato confrontando tra di loro i valori della banca dati dell' OMI ed i valori medi individuati sul mercato immobiliare attuale.

Relativamente ai valori OMI si ritiene giusto considerare il valore medio di € 975,00/mq.

Relativamente ai prezzi di mercato attuali per immobili simili si prende in considerazione il valore medio individuato di € 1.260,00/mq.

Facendo la media tra i due valori si ottiene $(975,00+1.260,00)/2$ € 1.117,00 a mq.

Applicando il coefficiente di merito precedentemente calcolato si ha che il valore commerciale dell'unità immobiliare è pari a € 1.117,00 - 40%= € 670,00 a mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Sansepolcro, agenzie: Sansepolcro, osservatori del mercato immobiliare OMI 2025 Comune di Sansepolcro

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	177,50	0,00	118.925,00	118.925,00
				118.925,00 €	118.925,00 €

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 17.838,75**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.836,25**

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: **€. 13.325,44**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 598,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,81**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.912,00**

data 27/02/2026

il tecnico incaricato
Antonio Bennati