



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 214/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dr.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione

CUSTODE:

I.V.G. AREZZO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/04/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**LUCA CONTEMORI**

CF: CNTLCU73M12D649Z

con studio in FOIANO DELLA CHIANA (AR) Viale Umberto I

telefono: 0575956246

fax: 0575956246

email: tecnocontemori@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 214/2024

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a AREZZO VIA BENEDETTO CROCE 113, quartiere PRATACCI, della superficie commerciale di **92,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Quanto interessato dalla presente procedura esecutiva si compone di unità residenziale al piano secondo di edificio a maggiore entità, corredata da porzione al piano terra di separato corpo ricadente nel resede scoperto circostante, suddiviso in più vani di varie proprietà.

Dal vano scala a comune si accede all'appartamento in esame direttamente nel disimpegno, il quale consente l'accesso a tutti i vani presenti costituiti da cucina, soggiorno, tre camere, servizio igienico e attraverso scala esclusiva alle soffitte sottotetto collocate al livello superiore (piano terzo), privi di finiture significative e utilizzabili come ripostigli non agibili.

Il singolo locale accessorio situato nella parte Est del corpo pertinenziale, ha accesso diretto dal resede.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno --, scala unica, ha un'altezza interna di 297. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 14 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 290,66 Euro, indirizzo catastale: VIA BENEDETTO CROCE n. 113, piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DATI DI SUPERFICIE  
Coerenze: Confini: PERUZZI, STAFUKA  
nessuna

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

### **A.1 cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 14 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2  
Ricompreso nel subalterno dell'abitazione

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>92,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2,80 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 78.030,00</b>

Data di conclusione della relazione:

06/04/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

Nell'occasione del sopralluogo congiunto l'immobile era occupato dal suddetto; da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 01-07-2025 non risultano contratti di locazione sull'immobile interessato.

### **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 10/05/2012 a firma di GIUDICE DI PACE DI AREZZO ai nn. 1157 di repertorio, iscritta il 02/02/2016 a AREZZO ai nn. 1406/176, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 6000.

Importo capitale: 1749.27.

Durata ipoteca: 20 ANNI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/02/2020 a firma di TRIBUNALE AREZZO ai nn. 211 di repertorio, iscritta il 02/03/2020 a AGENZIA ENTRATE AREZZO ai nn. 3241/393, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 15000.

Importo capitale: 7795.14.

Durata ipoteca: 20 ANNI

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 02/02/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 102 di repertorio, trascritta il 26/02/2018 a AGENZIA ENTRATE AREZZO ai nn. 2821/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO

pignoramento, stipulata il 29/10/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 3330 di

repertorio, trascritta il 02/12/2024 a AGENZIA ENTRATE AREZZO ai nn. 20322/15749, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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

Ulteriori avvertenze:

Lo stabile su cui insiste la consistenza non è costituito come condominio e non risultano valori millesimali in essere per la ripartizione delle spese.

Non risultano vincoli imposti dal Piano Operativo vigente, la zona è ricompresa all'interno del centro abitato.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Non vi sono stati passaggi di proprietà negli ultimi vent'anni

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

Accesso atti svolto presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo il 30/09/2025

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

Richiesta N. **0000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento intonaco facciata, presentata il 08/10/1985 con il n. 40873 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano Operativo vigente l'immobile ricade in zona Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixità urbana. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Consentite addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. Per le addizioni volumetriche non costituenti SE il miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche dovrà essere effettuato contestualmente all'intervento edilizio (manutenzione straordinaria / ristrutturazione ecc.) comportante il successivo passaggio delle superfici accessorie a SE".

Mediante intervento edilizio diretto è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia nel limite massimo del 20% della Superficie edificabile "SE" esistente. Tali addizioni devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento.

Consentiti interventi di ristrutturazione e ampliamento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti

fino a 30 mq di SE e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'unità immobiliare.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La consistenza trattata, come da foto aeree consultabili nel Sistema Informativo Territoriale del Comune di Arezzo, risulta esistente già alla data del 01-09-1967 e successivamente non risultano rilasciati titoli edilizi per la stessa. Si evidenzia la presenza di un'addizione in aderenza al corpo pertinenziale, su lato Nord, che ricade sul suolo condominiale, per la quale non è stato possibile accertare il soggetto che la utilizza e non presente alla data suddetta; non si ritiene comunque economicamente conveniente approdare a una sanatoria.

Stando all'unica rappresentazione planimetrica dell'unità abitativa, riferibile a quella catastale, risulta corrispondente allo stato di fatto con modeste divergenze alle tramezzature di separazione del corridoio/ingresso, riconducibili a tolleranze grafiche.

Non vengono quindi rilevate irregolarità sotto il profilo edilizio e catastale.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN AREZZO VIA BENEDETTO CROCE 113, QUARTIERE PRATACCI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a AREZZO VIA BENEDETTO CROCE 113, quartiere PRATACCI, della superficie commerciale di **92,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Quanto interessato dalla presente procedura esecutiva si compone di unità residenziale al piano secondo di edificio a maggiore entità, corredata da porzione al piano terra di separato corpo ricadente nel resede scoperto circostante, suddiviso in più vani di varie proprietà.

Dal vano scala a comune si accede all'appartamento in esame direttamente nel disimpegno, il quale consente l'accesso a tutti i vani presenti costituiti da cucina, soggiorno, tre camere, servizio igienico e attraverso scala esclusiva alle soffitte sottotetto collocate al livello superiore (piano terzo), privi di finiture significative e utilizzabili come ripostigli non agibili.

Il singolo locale accessorio situato nella parte Est del corpo pertinenziale, ha accesso diretto dal resede.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno --, scala unica, ha un'altezza interna di 297. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 14 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 290,66 Euro, indirizzo catastale: VIA BENEDETTO CROCE n. 113, piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DATI DI SUPERFICIE  
Coerenze: Confini: PERUZZI, STAFUKA

nessuna



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.





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 residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 CHILOMETRI al di sopra della media   
 ferrovia distante Stazione centrale Arezzo al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio ove è posta l'abitazione in esame è del tipo isolato, costituito da più unità immobiliare. posizionato in prospicienza a Via Benedetto Croce su lotto circostante a comune, avente due accessi direttamente dalla stessa strada e insistente su di esso un corpo pertinenziale separato, ospitante alcuni vani di più proprietà, di cui uno collegato alla consistenza pignorata.





La struttura del fabbricato principale è in muratura tradizionale a geometria regolare sia in pianta che in elevazione; il vano scala è collocato in posizione centrale, sul retro, con portoncino di ingresso sul lato opposto rivolto su Via Benedetto Croce.

Esternamente le forature hanno dimensione e disposizione regolare. Gli sporti di gronda sono realizzati mediante aggetto di tavellone in laterizio intonacato. Lo stato manutentivo complessivo è sufficiente.

Nel soffitto del bagno e nella parte alta della parete esterna emergono evidenti deterioramenti dell'intonaco e della finitura causati da infiltrazioni esterne.

Assenti impianti anti intrusione, condizionamento e riscaldamento.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre a unica e doppia anta con telaio e vetro camera trasparente, alcune dotate di veneziane esterne realizzati in alluminio al di sotto della media   
*pavimentazione interna:* realizzata in marmette di graniglia levigate uniformi per colore e taglio. Servizio igienico in ceramica comune mediocre   
*rivestimento interno:* posto in pareti e i soffitti si presentano intonacati con malta bastarda e tinteggiati a pittura da interni di colore bianco. realizzato in intonaco di cemento al di sotto della media   
*infissi interni:* porte in legno con telaio ancorato direttamente a muro e alcune con imbotte e coprifili perimetrali, a unica anta a battente, bugnate, smaltate color bianco: il portoncino di ingresso dal vano scala a due ante simmetriche al di sotto della media 

realizzati in legno massello

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in nessuna , il rivestimento è realizzato in intonaco in malta a prevalenza cementizia a finitura ruvida, come finitura si presentano tinteggiate a tempera. Pareti in alcuni punti viziate da riprese successive male eseguite

mediocre 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica. La cucina e l'unico servizio igienico hanno rivestimento della superficie verticale delle pareti con monocottura di varia tonalità per un'altezza da terra uguale o superiore a 1,40 metri.

mediocre 

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in rivestimento della superficie verticale delle pareti con monocottura per un'altezza da terra uguale o superiore a 1,60 metri.

mediocre 

*rivestimento interno:* posto in cucina realizzato in rivestimento della superficie verticale delle pareti con monocottura per un'altezza da terra uguale o superiore a 1,40 metri, per la parte ove si trova l'arredo.

mediocre 

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in sanitari in vitreous china di colore bianco costituiti da lavabo a colonna e vaso con cassetta di cacciata esterna a "zaino"; la doccia è a pavimento, senza piatto nè cabina; rubinetteria commerciale. stato manutentivo scadente

mediocre 

*portone di ingresso:* due ante realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: nessuno. ante simmetriche

al di sotto della media 

Degli Impianti:

*citofonico:* citofono fuori porta conformità: conforme in parte. postazione in corrispondenza dell'ingresso, con suoneria fuori porta.

nella media 

*elettrico:* standard , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è sottotraccia e parte fuori traccia su canaletta in parete; funzionante, non sono stati individuati centralini generali con interruttore differenziale e sezionatori 10A/16A (sezionatore capofila e magnetotermici per le linee degli elettrodomestici come protezione da sovratensioni e cortocircuiti), è di sviluppo e dotazione standard per l'epoca esecutiva, con punti luce e presa sufficienti; da un esame "a vista", quindi non invasivo, sono state eseguite possibili alterazioni successive "posticce" nelle linee, non sempre salvaguardato il grado di

mediocre 

protezione richiesto.

*elettrico:* linea di terra , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Non è stata verificata la presenza della linea di terra da un esame visivo e quindi la sua efficacia, da eseguire con apposita strumentazione, la quale dovrebbe collegarsi ad almeno due dispersori infissi nel terreno, capaci di offrire una sufficiente resistività.

mediocre 

*idrico:* distribuzione con alimentazione in acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in interna entro traccia conformità: conforme in parte. I materiali utilizzati nell' impianto idraulico per la distribuzione dell'acqua potabile in cucina e nei bagni, si ritengono idonei alla distribuzione delle acque destinate al consumo umano, anche se vetusti. L'alimentazione avviene dal pubblico acquedotto.

mediocre 

*idrico:* acqua calda con alimentazione in boiler elettrico , la rete di distribuzione è realizzata in interna entro traccia conformità: conforme. L'acqua calda sanitaria per usi igienici è prodotta da scaldabagno elettrico pensile di capacità 80 litri installato del servizio igienico.

al di sotto della media 

*gas:* distribuzione interna con alimentazione a rete pubblica metano conformità: conforme in parte. L'impianto per il trasporto e l'utilizzazione del gas combustibile è derivato al solo piano cottura della cucina attraverso linea dorsale esterna a vista che attesta direttamente al box contatore, posizionato al piede del fabbricato, nella facciata rivolta a Est; lo scarico dei prodotti di combustione avviene in apposita cappa con sbocco all'esterno; occorre predisporre l'apertura permanente di ventilazione in basso, a filo pavimento

al di sotto della media 

*fognatura:* scarico la reti di smaltimento è realizzata in interrata con recapito in fognatura conformità: conforme. Lo smaltimento delle acque reflue prodotte (cucina e servizio igienico) avviene per immissione nella pubblica fognatura tramite condotta interrata a tenuta.

al di sotto della media 

*diffusione:* antenna ricezione segnale TV conformità: non rilevabile. Il fabbricato gode delle comuni linee di segnale (impianto telefonico non verificato e TV); la linea di partenza dall'apparecchiatura di ricezione installata in copertura (antenna) discende nei piani inferiori.

mediocre 

Delle Strutture:

*copertura:* Padiglione costruita in legno e laterizio. La copertura ha tipologia a padiglione,

mediocre 

con orditura lignea di primo e secondo ordine, intervallata da scempiato di mezzane in cotto e dotata di soprastante manto in laterizio.

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. Orditura portante a profilati metallici sagomati del tipo IPE, intervallati da volticine in laterizio

*scale interne*: muratura realizzate in muratura/calcestruzzo ; il servoscala è non presente. Gradini rivestiti con lastre di materiale lapideo monolitiche sia nella pedata che nell'alzata, accompagnata da rampanti; le pareti sono intonacate e tinteggiate

nella media



al di sotto della media





CLASSE ENERGETICA:



[407.57 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 0001015227 registrata in data 06/04/2026

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	86,00	x	100 %	=	86,00
Soffitte	25,00	x	25 %	=	6,25
<b>Totale:</b>	<b>111,00</b>				<b>92,25</b>



**ACCESSORI:**

**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 14 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2  
Ricompreso nel subalterno dell'abitazione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano cantina su corpo pertinenziale staccato e ricadente nel resede	8,00	x	35 %	=	2,80
<b>Totale:</b>	<b>8,00</b>				<b>2,80</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto della commercializzazione avvenute negli ultimi anni per unità residenziali del tipo economico

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **96.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Mancanza impianto di riscaldamento	-3.500,00
Adeguamento impianto gas cucina	-300,00
Ripristino soffitto e parete bagno ammalorati	-400,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.800,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio utilizzato per la valutazione del bene è riconducibile sempre a una via comparativa generale di fabbricati simili, nella stessa fascia di mercato, acquisita da informazioni assunte presso agenzie locali e riscontrando i valori anche con l'Osservatorio Immobiliare dei prezzi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di COMUNE DI AREZZO, osservatori del mercato immobiliare COMUNE AREZZO

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,25	2,80	91.800,00	91.800,00
				<b>91.800,00 €</b>	<b>91.800,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene che il bene non sia divisibile e vada ceduto per intero; isolare il locale pertinenziale nel corpo staccato sul resede, purchè facilmente attuabile, priverebbe la parte abitativa di un vano accessorio utile che sicuramente ne migliora la commerciabilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.800,00**

### 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: **€. 13.770,00**

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: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.030,00**

data 06/04/2026

il tecnico incaricato  
**LUCA CONTEMORI**