



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

196/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANTONIO SAVERIO REDI

CF:RDENNS68H17A390Q

con studio in AREZZO (AR) via societa operaia 6

telefono: 3332899840

email: redi.saverio@virgilio.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 196/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEVARCHI Via Leona 104, frazione Levane, della superficie commerciale di **105,80** mq per la quota di:

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

Porzione di fabbricato costituito da tre unità immobiliari civile abitazione e una commerciale, tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare è posta a piano primo ed è così distribuita:

Ingresso, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere, locale accessorio, bagno, terrazza e parti a comune condominiali per i propri diritti proporzionali.

L'immobile è stato costruito ante 1967 e si presenta a tutt'oggi in sufficiente stato conservativo sia nelle parti a comune che nelle parti di proprietà esclusiva.

L'impianto elettrico come l'impianto idrotermosanitario, sono a norma con le normative vigenti all'epoca della messa in opera.

Attualmente l'immobile risulta occupato con contratto di comodato d'uso gratuito.

Non è stata rilevata costituzione di un condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 206 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 mq, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA LEONA n. 100 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita Notaio Roberto Pisapia del 18/01/2005 rep. 41440/17095
Graffato con la p.lla 205 sub. 5. Il numero civico riportato nella visura, risulta errato, ma non influisce nella vendita.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.800,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.930,00**

Data di conclusione della relazione: **18/06/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 15/11/2023 00:00:00 stabilita attraverso Contratto di comodato gratuito.

Contratto di comodato gratuito non opponibile con scadenza in data 14/11/2026.

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 18/01/2005 a firma di PISAPIA ROBERTO ai nn. 41441/17096 di repertorio, iscritta il 20/01/2005 a AREZZO ai nn. 1112/180, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 260000.

Importo capitale: € 130000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a foglio 35 particella 205 sub. 5 graffata con particella 206 sub. 8.

Debitore non datore di ipoteca

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/01/2005 a firma di PISAPIA ROBERTO ai nn. 41441/17096 di repertorio, iscritta il 23/12/2024 a AREZZO ai nn. 21873/2793, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 260000.

Importo capitale: € 130000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a foglio 35 particella 205 sub. 5 graffata con particella 206 sub. 8.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE Debitore non datore di ipoteca



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/11/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 1880 di repertorio, trascritta il 09/12/2024 a AREZZO ai nn. 20810/16125, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a foglio 35 particella 205 sub. 5 graffata con particella 206 sub. 8

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
Millesimi condominiali:	Assenti.

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Non riscontrati.

Ulteriori avvertenze:

Non è stata rilevata la costituzione di condominio. Peraltro sono presenti solo n. 4 unità immobiliari nel fabbricato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 18/01/2025 a firma di Roberto Pisapia ai nn. 41440/17095 di repertorio, trascritto il 20/01/2005 a 1111 ai nn. 789.

Atto di provenienza precedente del 24/10/1994 Notaio Roberto Pisapia repertorio 14515/5127.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato realizzato in epoca ante 01/09/1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **336**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria facciata., rilasciata il 15/04/1989

Concessione Edilizia N. **117**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria frazionamento, rilasciata il 25/06/1994



Concessione Edilizia in Sanatoria N. 875, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche esterne ed interne., rilasciata il 20/10/1994

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente, in forza di delibera Piano Operativo, delibera Consiglio Comunale n. 72 del 10/12/2024., l'immobile ricade in zona Borghi e altri tessuti storici (U3), spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico - servizi amministrativi (s2a), B.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 4, 7, 15, 55, 56, 59.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA LEONA 104, FRAZIONE LEVANE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEVARCHI Via Leona 104, frazione Levane, della superficie commerciale di **105,80** mq per la quota di:

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

Porzione di fabbricato costituito da tre unità immobiliari civile abitazione e una commerciale, tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare è posta a piano primo ed è così distribuita:

Ingresso, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere, locale accessorio, bagno, terrazza e parti a comune condominiali per i propri diritti proporzionali.

L'immobile è stato costruito ante 1967 e si presenta a tutt'oggi in sufficiente stato conservativo sia nelle parti a comune che nelle parti di proprietà esclusiva.

L'impianto elettrico come l'impianto idrotermosanitario, sono a norma con le normative vigenti all'epoca della messa in opera.

Attualmente l'immobile risulta occupato con contratto di comodato d'uso gratuito.



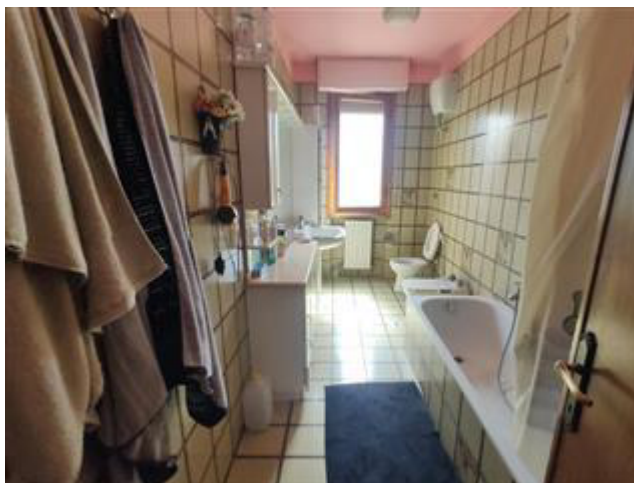
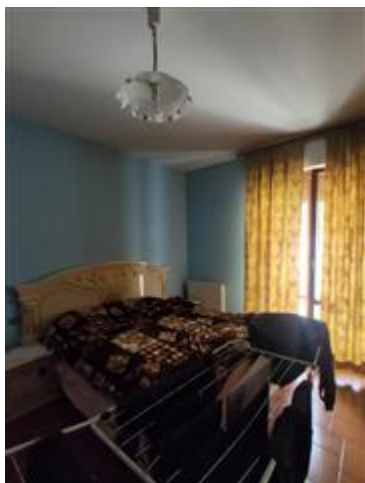
Non è stata rilevata costituzione di un condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 206 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 mq, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA LEONA n. 100 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita Notaio Roberto Pisapia del 18/01/2005 rep. 41440/17095
Graffato con la p.lla 205 sub. 5. Il numero civico riportato nella visura, risulta errato, ma non in influisce nella vendita.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1994.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Montevarchi, Bucine). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nulla di rilevante..

COLLEGAMENTI

autostrada distante 9 km

ferrovia distante 4 km

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è posta a piano primo ed è così distribuita:

Ingresso, soggiorno-pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere, locale accessorio, bagno, terrazza e parti a comune condominiali per i propri diritti proporzionali.

Finiture interne con pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, parti tinteggiate, infissi esterni in legno e doppie finestre in alluminio, porte interne in legno.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	----------	---------------------



CLASSE ENERGETICA:



[276,51 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000907114 registrata in data 14/06/2025

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 principali e accessori diretti	98,00	x	100 %	=	98,00
accessori di pertinenza	26,00	x	30 %	=	7,80
Totale:	124,00				105,80



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: 22/12/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 234/2019

Descrizione: Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di fabbricato condominiale.,
1

Indirizzo: Frazione Levane, Via Leona n. 103 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 81.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.968,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 39.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta



Data contratto/rilevazione: 16/01/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 34/2012

Descrizione: Abitazione di tipo economico posta ai piani terreno e sottotetto di più ampio edificio condominiale, costituita da: ingresso/soggiorno, angolo cottura, un camera, un bagno, un antibagno e ripostiglio, al piano terreno per una superficie lorda di mq. 62; disimpegno, tre locali sottotetto, servizio igienico e ripostiglio, al piano superiore per una superficie lorda di mq., 75; la consistenza è completata da resede esclusivo, posto auto esclusivo, oltre a quota parte sugli spazi condominiali., FIRENZE

Indirizzo: Via Lorenzo Bartolini, 18/38 Firenze, FI

Superfici accessorie:

Prezzo: 360.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 282.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 282.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 52.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/03/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 284/2017

Descrizione: Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terreno/rialzato di un fabbricato di più ampia consistenza. L'unità abitativa è articolata su un unico livello composto da cucina/soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e una terrazza. 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: 7/ Via XIV Luglio Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 88.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 135/2019

Descrizione: Piena proprietà su appartamento di civile abitazione dislocato su tre piani fuori terra: L'appartamento, cui si accede da scale esterne di uso condominiale, è composto come segue: - un soggiorno, una cucina, un bagno w.c. e due terrazze, al piano primo; - un disimpegno, una camera matrimoniale con terrazza, una camera doppia con terrazza, un bagno w.c. ed un ripostiglio al piano secondo; - due locali soffitta, un bagno w.c. (già lavanderia) ed una terrazza, al piano sottotetto. I tre piani sono disimpegnati da scale interne di uso esclusivo. Costituisce pertinenza esclusiva di detto appartamento un locale garage, dislocato al piano interrato in corpo di fabbrica attiguo, a cui si accede da spazio di manovra e corsello condominiali., 1

Indirizzo: Via frazione Levane, Via XIV Luglio n.c. 27 Bucine, AR



Superfici accessorie:

Prezzo: 101.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 135.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 135.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/09/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 279/2015

Descrizione: Piena proprietà di appartamento, in piccola palazzina, articolato su 3 piani composto da: soggiorno-pranzo, cucinotto, due camere, un bagno, un wc, soggiorno-camera dal quale si accede ad un ampio terrazzo, ripostiglio e wc., 1

Indirizzo: Frazione Levane - Vicolo Forzoni, angolo Via Bucine, 20 Montevarchi, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.189,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 200.962,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 102.892,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 101.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/12/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 288/2019

Descrizione: Appartamento di civile abitazione corredato di due garage ed un locale as uso cantina/deposito., 1

Indirizzo: Frazione LEVANE, VIA GUIDO ROSSA Bucine, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 145.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 145.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 125.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore stima mq. effettuata con la media ponderata dei comparabili statici e dinamici di zona.

Valore stima indennità di occupazione € 200,00 menili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,80 x 1.000,00 = **105.800,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 105.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 105.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore stima mq. effettuata con la media ponderata dei comparabili statici e dinamici di zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Montevarchi, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Montevarchi, agenzie: Montevarchi, osservatori del mercato immobiliare Omi, Borsino Immobiliare, comparabili dinamici di zona

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	105,80	0,00	105.800,00	105.800,00
				105.800,00 €	105.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Immobile non comodamente divisibile.

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: **€. 105.800,00**

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: **€. 15.870,00**

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: **€. 89.930,00**

data 18/06/2025

il tecnico incaricato
ANTONIO SAVERIO REDI

