



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Giudice Dott. Federico Pani

CUSTODE:

Dott. Marco Giglietti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Emiliano Lucherini

CF:LCHMLN71L17D612M

con studio in PONTASSIEVE (FI) Via Guido Reni n°12/c

telefono: 0558367648

fax: 0558367648

email: emiliano.lucherini@geometripontassieve.it

PEC: emiliano.lucherini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FOIANO DELLA CHIANA Via del Castellare 28, della superficie commerciale di **110,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno rialzato, con accesso dal vano scale comune, che si diparte dal piazzale condominiale. Esso si compone da cucina, ampio vano adibito a pranzo-soggiorno, 3 camere (di cui 2 matrimoniali) due disimpegni (uno nella zona giorno e l'altro nella zona notte), un ripostiglio, un bagno e due terrazze. Costituisce pertinenza dell'appartamento una cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno Rialzato (app.to) e Seminterrato (cantina), ha un'altezza interna di H.3.00 (appartamento) - H.2.40 (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 49 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELLARE n. 28 FOIANO DELLA CHIANA, piano: 1 (catastale) in realtà piano terreno rialzato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Per l'appartamento: Resede condominiale, sub.3, scala condominiale, salvo se altri;
Per la cantina di pertinenza dell'appartamento: Resede condominiale, sub.16, vano scala condominiale, salvo se altri;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

A.1 **cantina.** Costituisce pertinenza dell'appartamento una cantina posta al piano seminterrato

B **Autorimessa collettiva** a FOIANO DELLA CHIANA Via del Castellare 28, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa collettiva posta al piano seminterrato con accesso carrabile da rampa esterna all'immobile e pedonale dal vano scala condominiale, della quale l'esecutato è proprietario per la quota di 1/9.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di H.2.45. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 49 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 179, classe 3, consistenza 179 mq, rendita 674,86 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELLARE n. 26 FOIANO DELLA CHIANA, piano: T (catastale) in realtà Piano Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Resede condominiale, vano scala condominiale, cantine esclusive, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

C **Ex C.T.-Sottoscala-Lastrico di copertura-Resede** a FOIANO DELLA CHIANA Via del



Castellare 28, della superficie commerciale di **42,05** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Accessori comuni privi di rendite catastali dei quali l'esecutato è proprietario per la quota di 1/9, come l'ex centrale termica, il sottoscala al piano seminterrato, il lastrico solare di copertura ed il resede perimetrale al condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, terreno e Tetto, ha un'altezza interna di H.2.45 (ex CT) - Hm.1.35 (sottoscala). Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), partita BCNC

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	244,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,37 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.927,22
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00
Data di conclusione della relazione:	15/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, stipulata il 31/03/2004 a firma di Notaio Luigi Lauro ai nn. 66184/10181 di repertorio, iscritta il 02/04/2004 a Arezzo ai nn. RG6742/RP1376, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €.250.000,00.

Importo capitale: €.125.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Tributi di Cancellazione €.35,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/03/2004 a firma di Notaio Luigi Lauro ai nn. Rep.66184 di repertorio, iscritta il 14/03/2024 a Arezzo ai nn. RG4484/RP469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €.250.000,00.

Importo capitale: €.125.000,000.

Durata ipoteca: 30 anni.

Trattasi di rinnovazione di Ipoteca Volontaria. Tributi di Cancellazione €.35,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/04/2025 a firma di UNEP Tribunale di Arezzo ai nn. Rep.1386 di repertorio, trascritta il 22/05/2025 a Arezzo ai nn. RG8826/RP6651, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Tributi di Cancellazione €.294,00

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Passaggio di accesso al condominio e resede condominiale, a favore di *** DATO OSCURATO *** . Si precisa che sull'atto di provenienza non è citata la particella (569 del foglio di mappa catastale 22) sulla quale si transita per accedere al resede condominiale (quest'ultimo citato nell'atto di provenienza ma non individuato da dati catastali). Non sono emerse in ogni caso fattispecie riguardo ad eventuali servitù di passaggio formalmente costituite sulla particella 569 ma il passaggio avviene per destinazione del padre di famiglia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 780,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.396,19
Millesimi condominiali:	119/1000
Ulteriori avvertenze:	
Non vi sono cause in corso	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2004), con atto stipulato il 31/03/2004 a firma di Notaio Luigi Lauro ai nn. Rep.66183/Racc.10180 di repertorio, registrato il 01/04/2004 a Arezzo ai nn. N.1659/Vol.Serie 1T, trascritto il 02/04/2004 a Arezzo ai nn. RG.6741/RP.4225

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 22/12/1971).

Trattasi dei costruttori dell'immobile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/1971 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 23/12/1971 a firma di Notaio Veltroni, registrato il 11/01/1972 a Arezzo ai nn. n.118/Vol.332, trascritto il 28/01/1972 a Arezzo ai nn. RP786.
Atto Veltroni Trascritto in rettifica del nome di Bandini Lina anziché Dina il 04/10/1974 al RP 8374

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza N. **Licenza n°100/1970 e abitabilità**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un edificio per civile abitazione, presentata il 15/06/1970 con il n. Prot.3199 di protocollo, rilasciata il 13/07/1970 con il n. Licenza n°100 di protocollo, agibilità del 17/12/1971 con il n. 100 di protocollo

SCIA in sanatoria N. **Scia in sanatoria Prot.5425 dell'11/04/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche prospettiche e interne alle unità abitative, presentata il 11/04/2023 con il n. Prot.5425 di protocollo.

Presentata per parti condominiali e esclusive

DIA N. **DIA 218/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Consolidamento di un solaio, presentata il 26/11/2007 con il n. Prot.16051 di protocollo.

Comunicazione di fine lavori protocollo n°14621 del 09/10/2008

CILA Superbonus N. **CILAS prot.21006 del 29/12/2022** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rinforso di un fabbricato condominiale con installazione di micropali sulle fondazioni esistenti, presentata il 29/12/2022 con il n. Prot.21006 di protocollo.

Comunicazione fine lavori protocollo n°19640 del 28/12/2023

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento urbanistico vigente l'immobile ricade in zona Zona B3 - art.33 NTA - Tessuti consolidati omogenei/eterogenei. Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'edificio oggetto di perizia rientra nella zona B3: - Edificazioni regenti difformi dal tessuto circostante per caratteri planivolumetrici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile e la miglior sovrapposizione grafica dei progetti depositati presso il Comune di Foiano della Chiana emergono "parziali difformità" rientranti nella casistica di cui all'art.34-bis del DPR n°380/2001 e all'art.198 della Legge Regionale Toscana n°65/2014 e s.m.i., soggette quindi alla disciplina delle tolleranze costruttive.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Si precisa che la planimetria dell'appartamento non rappresenta fedelmente lo stato attuale dell'unità immobiliare a causa di lievi modifiche interne, che tuttavia non incidono né sulla consistenza, né sulla destinazione d'uso dei singoli ambienti. Pertanto, ai sensi della Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 9 luglio 2010, paragrafo 3, lettera e), non si rende necessaria la presentazione di una nuova scheda planimetrica; infatti tale circolare recita che "...non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità."

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FOIANO DELLA CHIANA VIA DEL CASTELLARE 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FOIANO DELLA CHIANA Via del Castellare 28, della superficie commerciale di **110,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno rialzato, con accesso dal vano scale comune, che si diparte dal piazzale condominiale. Esso si compone da cucina, ampio vano adibito a pranzo-soggiorno, 3 camere (di cui 2 matrimoniali) due disimpegni (uno nella zona giorno e l'altro nella zona notte), un ripostiglio, un bagno e due terrazze. Costituisce pertinenza dell'appartamento una cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno Rialzato (app.to) e Seminterrato (cantina), ha un'altezza interna di H.3.00 (appartamento) - H.2.40 (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 49 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELLARE n. 28 FOIANO DELLA CHIANA, piano: 1 (catastale) in realtà piano terreno rialzato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Per l'appartamento: Resede condominiale, sub.3, scala condominiale, salvo se altri;



Per la cantina di pertinenza dell'appartamento: Resede condominiale, sub.16, vano scala condominiale, salvo se altri;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Arezzo e Perugia che si trovano rispettivamente a 40 e 50 minuti di strada.). 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:	buono	
panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare é posto nel capoluogo del Comune di Foiano della Chiana in via del Castellare n°28 e fa parte di un condominio composto da 9 appartamenti dislocati su tre piani fuori terra, un’autorimessa condominiale che occupa porzione del piano seminterrato e 9 cantine, un ripostiglio sottoscala e il vano ex centrale termica che occupano l’altra porzione del piano seminterrato. La copertura del fabbricato è a terrazza, dotata di ringhiera, ma chiusa dall’Amministratore per motivi di sicurezza.

All’appartamento, posto al piano terreno rialzato, si accede attraverso il vano scala condominiale, dalla porta individuabile come la prima a destra per chi entrando nell’androne condominiale, lo percorre in direzione delle rampe che conducono ai piani superiori. Dalla porta di accesso si entra in un ampio ingresso-disimpegno (mq.9,57) sul quale si aprono le porte di accesso alla cucina (mq.12,05), al soggiorno-pranzo (mq.20,15) e al ripostiglio (mq.2,39). Dal vano soggiorno-pranzo si accede ad una camera matrimoniale (mq.17,07), mentre sia dal disimpegno della zona giorno che dal vano pranzo, si entra nel disimpegno della zona notte (mq.7,10), dove si trovano le porte di accesso ad una camera singola (mq.13,10), al bagno (mq.5,92) e a un’altra camera matrimoniale (mq.17,51); da quest’ultima si accede ad una delle due terrazze (mq.8,45) dell’appartamento ove è ubicato il generatore di calore. L’altra terrazza (mq.10,30), ha accesso dal vano pranzo-soggiorno e dalla prima camera sopra menzionata.

L’abitazione, della superficie complessiva di mq.104,86 ha altezza interna di mt.3,00 e si completa con due terrazze della superficie complessiva di mq.18,75.



A corredo dell'abitazione, al piano seminterrato si trova una cantina della superficie di mq.10,61 e altezza di mt.2,40, individuabile quale la prima a sinistra per chi scendendo le scale condominiali fino al piano seminterrato, transita in direzione del corridoio che disimpegna le cantine di tutto il condominio.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e solai sia di interpiano che di copertura in laterocemento; la copertura è a terrazza praticabile, protetta da ringhiera in ferro.

Le murature di tamponamento del telaio strutturale in cemento armato, sono dello spessore di circa 30 cm e sono costituite da una muratura di mattoni a due teste esternamente a faccia-vista (fatta eccezione per alcune porzioni di muratura intonacata a calce e tinteggiata in corrispondenza delle terrazze), mentre la parte interna è intonacata a gesso.

L'unità immobiliare si trova in condizioni di manutenzione inferiori alla media e internamente è completamente intonacata e tinteggiata. La pavimentazione è in piastrelle di graniglia di grande formato, fatta eccezione per il bagno dotato di piastrelle di ceramica sia per il pavimento che per il rivestimento. La cucina ha rivestimento in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato, alcune delle quali vetrate (quella tra i due disimpegni e quella di accesso alla sala), mentre gli infissi esterni anch'essi in legno, sono dotati di vetro singolo e protetti da avvolgibili in pvc. La porta di accesso è anch'essa in legno. La pavimentazione delle terrazze è in piastrelle di gres e profilata esternamente con lastre di travertino, mentre i parapetti sono costituiti da ringhiera in ferro. Le finestre sono profilate su tre lati da lastre di travertino (mazzette laterali e soglie), mentre in alto si trova la trave in cemento armato a faccia-vista debitamente tinteggiata.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idro-termo-sanitario e del gas e tutti rispondono alla norma in vigore all'epoca di realizzazione degli stessi. I radiatori sono in ghisa, mentre le tubazioni dell'impianto di riscaldamento sono tutte esterne alle murature e non isolate. Il generatore di calore è ubicato all'esterno, nella terrazza con unico accesso dalla camera; esso è stato regolarmente controllato in data 27/11/2024 come dimostra il rapporto di controllo di efficienza energetica rinvenuto tra i documenti forniti dall'esecutato.

Nel bagno dell'appartamento si apprezza una macchia di umidità proveniente dal servizio igienico dell'appartamento sovrastante che deve essere riparato; l'imbiancatura del bagno dell'appartamento pignorato non è stata inserita nelle spese di perizia in quanto a carico dei proprietari dell'appartamento sovrastante che devono provvedervi.

Sulle pareti esterne vi sono delle lesioni diagonali dell'intonaco monitorate con "vetrini-spia" attualmente integri; anche all'interno dell'unità immobiliare vi sono lesioni diagonali dell'intonaco delle murature. Quanto descritto deriva da problematiche strutturali del fabbricato che si presumono risolte a seguito degli



interventi effettuati con DIA n°218/2007 presentata per il consolidamento di un solaio di calpestio del piano terreno (come si può notare dalla foto dalla trave in ferro presente nell'autorimessa collettiva inserita nella documentazione fotografica) e soprattutto per l'esecuzione di una palificata di sottofondazione costituita da micropali a sostegno della struttura di fondazione originaria del fabbricato eseguita a seguito di presentazione di CILA-Superbonus protocollo n°21006 del 29/12/2022 e comunicazione di fine lavori protocollo n°19640 del 28/12/2023 del Comune di Foiano della Chiana. L'attuale situazione delle lesioni presenti nelle murature interne all'appartamento potrebbe essere presumibilmente risolta mediante demolizione di intonaco nelle vicinanze delle fessurazioni, inserimento tra la muratura e l'intonaco di retine di ripartizione delle pressioni in pvc, rifacimento di nuovo intonaco e successiva tinteggiatura.

La cantina al piano seminterrato ha accesso da una porta in legno tamburato con serratura da interni ed è dotata di una finestra lucifera con telaio metallico nella parete opposta a quella di ingresso. Il locale è privo di pavimento (si evidenzia solo un massetto di cemento) e l'intonaco, sia laterale che a soffitto è al grezzo. Il locale è dotato di impianto elettrico conforme alla norma vigente all'epoca della costruzione.

CLASSE ENERGETICA:

[122,13 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000965964 registrata in data 28/11/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	104,86	x	100 %	=	104,86
Terrazze	18,75	x	30 %	=	5,63
Totale:	123,61				110,49

ACCESSORI:

cantina. Costituisce pertinenza dell'appartamento una cantina posta al piano seminterrato

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	10,61	x	60 %	=	6,37
Totale:	10,61				6,37

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (valori al Lordo delle Murature) (10/12/2025)

Valore minimo: 870,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Prezi al mq. lordo delle murature

Fanti Immobiliare di Foiano della Chiana (10/12/2025)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 950,00

Note: Il valore riguarda l'intera consistenza della proprietà oggetto di perizia immobiliare, comprensiva degli altri corpi indicati in perizia, come l'autorimessa collettiva e le parti comuni indicate nel contratto di acquisto come il ripostiglio sottoscala, l'ex centrale termica, il lastrico solare di copertura dell'intero fabbricato ed il resede condominiale.

Etruria Immobiliare di Foiano della Chiana (11/12/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Il valore riguarda l'intera consistenza della proprietà oggetto di perizia immobiliare, comprensiva degli altri corpi indicati in perizia, come l'autorimessa collettiva e le parti comuni indicate nel contratto di acquisto come il ripostiglio sottoscala, l'ex centrale termica, il lastrico solare di copertura dell'intero fabbricato ed il resede condominiale.

Marignani Immobiliare di Foiano della Chiana

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 800,00

Note: Il valore riguarda l'intera consistenza della proprietà oggetto di perizia immobiliare, comprensiva degli altri corpi indicati in perizia, come l'autorimessa collettiva e le parti comuni indicate nel contratto di acquisto come il ripostiglio sottoscala, l'ex centrale termica, il lastrico solare di copertura dell'intero fabbricato ed il resede condominiale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato indicato risente delle condizioni generali del bene oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	110,48	x	850,00	=	93.908,00
Valore superficie accessori:	6,37	x	850,00	=	5.414,50
					99.322,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riprese di intonaco e stuccature, comprensivo di tinteggiature per riparazione lesioni murarie	-3.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **95.822,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **95.822,50**

BENI IN FOIANO DELLA CHIANA VIA DEL CASTELLARE 28



AUTORIMESSA COLLETTIVA

DI CUI AL PUNTO B

Autorimessa collettiva a FOIANO DELLA CHIANA Via del Castellare 28, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa collettiva posta al piano seminterrato con accesso carrabile da rampa esterna all'immobile e pedonale dal vano scala condominiale, della quale l'esecutato è proprietario per la quota di 1/9.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di H.2.45. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 49 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 179, classe 3, consistenza 179 mq, rendita 674,86 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELLARE n. 26 FOIANO DELLA CHIANA, piano: T (catastale) in realtà Piano Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Resede condominiale, vano scala condominiale, cantine esclusive, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Arezzo e Perugia che si trovano rispettivamente a 40 e 50 minuti di strada.). 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:

al di sotto della media



panoramicità:

scarso



livello di piano:

mediocre



stato di manutenzione:

mediocre



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

al di sotto della media



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Autorimessa collettiva oggetto di esecuzione immobiliare, della quale l'esecutato è proprietario per la quota di 1/9 è ubicata nel capoluogo del Comune di Foiano della Chiana, via del Castellare n°26.

Ad essa si accede dal piazzale condominiale attraverso una rampa carrabile dotata di porta basculante e dal vano scala condominiale mediante una porta tagliafuoco ad un'anta. L'autorimessa, della superficie di mq.184,00 circa, ha altezza pari a mt.2,45, è composta da un unico ambiente dotato di finestre lucifere con telaio in ferro. L'autorimessa è attualmente al grezzo, la pavimentazione è costituita da un massetto di cemento che versa in mediocri condizioni di manutenzione ed è totalmente priva di intonaci; infatti risulta a vista sia la struttura in cemento armato



costituita da pilastri e setti murari perimetrali, che il solaio superiore in latero-cemento, dove si evidenziano alcune zone con pignatte “sfondellate”. Al fine di “stabilizzare il fabbricato” come indicato nella relazione del progetto, in data 26/11/2007 è stata presentata una DIA volta ad installare una trave in acciaio nella parte tergale del garage condominiale. Nell’autorimessa è presente l’autoclave dell’impianto idro-sanitario del condominio. A soffitto sono staffate le vecchie tubazioni dell’impianto di riscaldamento condominiale attualmente dismesso e le tubazioni di scarico delle acque reflue; esse sono posizionate a vista anche lungo le pareti perimetrali del locale. L’autorimessa è dotata di impianto elettrico corrispondente alla norma vigente all’epoca della sua realizzazione. Il locale è indiviso a tutte le proprietà che costituiscono il condominio e per convenzione condominiale il posto auto utilizzato dall’esecutato è il numero “8”, identificabile come il secondo a destra per chi entra dalla rampa carrabile.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa collettiva	184,00	x	50 %	=	92,00
Totale:	184,00				92,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

N.B.: SI APPLICANO I VALORI E LE OSSERVAZIONI DI MERCATO VALIDE PER IL CORPO "A" CON LE OPPORTUNE RIDUZIONI DI SUPERFICIE COMMERCIALE COME INDIVIDUATE NELLA "DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO"

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,00 x 850,00 = **78.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riparazione sfondellamento pignatte solaio di copertura autorimessa	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 73.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.133,33

BENI IN FOIANO DELLA CHIANA VIA DEL CASTELLARE 28

EX C.T.-SOTTOSCALA-LASTRICO DI COPERTURA-RESEDE

DI CUI AL PUNTO C

Ex C.T.-Sottoscala-Lastrico di copertura-Resede a FOIANO DELLA CHIANA Via del Castellare 28, della superficie commerciale di **42,05** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Accessori comuni privi di rendite catastali dei quali l'esecutato è proprietario per la quota di 1/9, come l'ex centrale termica, il sottoscala al piano seminterrato, il lastrico solare di copertura ed il resede perimetrale al condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, terreno e Tetto, ha un'altezza interna di H.2.45 (ex CT) - Hm.1.35 (sottoscala). Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), partita BCNC

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Arezzo e Perugia che si trovano rispettivamente a 40 e 50 minuti di strada.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni condominiali del quale l'esecutato è proprietario per la quota di 1/9, sono posti nel capoluogo del Comune di Foiano della Chiana, in via del Castellare n°28. Essi possono essere così descritti:

Ex centrale termica:

Trattasi di un vano posto al piano seminterrato con accesso dal tergo del resede condominiale esterno percorrendo una scala incassata nel terreno e ricavata lateralmente alla sagoma del fabbricato. Esso, della superficie di mq.10,61 e altezza di mt.2,45 ha pareti perimetrali esterne in cemento armato, mentre quelle di separazione con gli ambienti interni al fabbricato sono in muratura di mattoni debitamente intonacate. Il locale ha pavimentazione costituita da un massetto di cemento al grezzo, mentre il solaio di copertura del locale è intonacato. La porta di accesso è in ferro, come la finestra lucifera del locale. All'interno della vecchia centrale termica si trova ancora il generatore di calore dell'impianto condominiale di riscaldamento attualmente dismesso.

Sottoscala condominiale:



Trattasi di un piccolo locale della superficie di mq.3,14 e altezza variabile tra mt.2,15 (H. max.) e mt.0,50 (H. min.). Il locale è ricavato sotto la prima rampa di scale per chi dal piano seminterrato sale verso il piano terreno rialzato ed è privo di ogni finitura; esso ha pavimentazione costituita dal massetto grezzo del solaio di calpesito del piano seminterrato ed è privo di impianti. L'accesso è protetto da una porta in legno tamburato dotata di serratura da interni.

Lastrico solare condominiale di copertura:

Trattasi della copertura a terrazza praticabile di tutto il condominio, della superficie di circa mq.334,00; ad essa si accede dall'ultimo piano del vano scala condominiale attraverso una porta in ferro a due ante attualmente chiusa da un lucchetto la cui chiave (per motivi di sicurezza legati al fatto che i bambini andavano a giocare sul lastrico), è custodita dall'Amministratore. La terrazza è totalmente contornata da una ringhiera in ferro che avrebbe necessità di una verniciatura ed è impermeabilizzata con una guaina di elastomero bituminoso protetta da una guaina liquida alluminosa; la copertura avrebbe anche necessità della stesura di una nuova mano di guaina liquida che garantirebbe la protezione della sottostante guaina.

Resede condominiale:

Trattasi dell'area pertinenziale che circonda totalmente il condominio e nella quale sono ubicate numerose servitù condominiali come le fosse biologiche o il contatore generale dell'acqua potabile. Essa, in parte, inerbita ed in parte inghiaia, è utilizzata in parte come parcheggio dai condomini e in parte come area giochi per i bambini; su di essa insiste la rampa in cemento che consente l'accesso carrabile all'autorimessa condominiale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ex Centale Termica condominiale	10,61	x	50 %	=	5,31
Ripostiglio sottoscala condominiale	3,14	x	30 %	=	0,94
Lastrico solare di copertura condominiale	334,00	x	5 %	=	16,70
Resede condominiale	955,00	x	2 %	=	19,10
Totale:	1.302,75				42,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

N.B.: SI APPLICANO I VALORI E LE OSSERVAZIONI DI MERCATO VALIDE PER IL CORPO "A" CON LE OPPORTUNE RIDUZIONI DI SUPERFICIE COMMERCIALE COME INDIVIDUATE NELLA "DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO"

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,05 x 850,00 = 35.742,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 35.742,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.971,39

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo aver atteso che l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Arezzo fissasse la data di primo accesso ai beni oggetto della presente perizia, in data 16 ottobre 2025 congiuntamente al Dott. Marco Giglietti (referente della pratica per l'I.V.G.) abbiamo effettuato sopralluogo; era presente l'esecutato che ci ha dato libero accesso ai locali oggetto della presente esecuzione immobiliare, permettendomi conseguentemente di eseguire il sopralluogo all'immobile pignorato e di effettuare tutti i rilievi e le misurazioni ritenute opportune, nonché acquisire un'ampia documentazione fotografica.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare ho applicato il procedimento sintetico di stima basato sulla comparazione dei prezzi di vendita di altri beni simili a quello da stimare, tenendo conto della particolare situazione del mercato immobiliare e delle condizioni dell'immobile. Ho individuato un valore unitario a metro quadrato del bene oggetto della presente perizia che moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso esplicita il Valore commerciale del bene.

La superficie commerciale dei beni oggetto di perizia, rappresenta invece la somma della superficie con destinazione principale unita a quella dei locali e delle superfici ad essa pertinenti, ridotta mediante l'utilizzo di coefficienti correttivi, necessari a parificare il valore di questi ultimi rispetto a quello della destinazione principale.

Il valore risultante, è stato poi ridotto degli ulteriori costi stimati derivanti dallo stato di conservazione del bene, dalle eventuali spese occorrenti per le riparazioni e per i ripristini necessari, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento e quant'altro richiesto dal G.E. nel decreto di nomina del sottoscritto come CTU.

Nella determinazione del valore di stima è stato infine considerata la riduzione



del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Tutti gli accertamenti propedeutici alla redazione della perizia sono stati effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio-Servizi catastali di Arezzo, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Arezzo, il Tribunale di Arezzo e il Comune di Foiano della Chiana (AR) acquisendo tutti i documenti necessari. Ho verificato anche la continuità delle trascrizioni confermando quanto già indicato dalla Dott. Luca dell'Aquila Notaio in Orta di Atella (CE).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Foiano della Chiana, agenzie: Fanti Immobiliare, Etruria Immobiliare e Immobiliare Marignani, tutte di Foiano della Chiana, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	110,48	6,37	95.822,50	95.822,50
B	Autorimessa collettiva	92,00	0,00	73.200,00	8.133,33
C	Ex C.T.-Sottoscala- Lastrico di	42,05	0,00	35.742,50	3.971,39
	copertura- Resede				
				204.765,00 €	107.927,22 €

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: **€. 107.927,22**

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: **€. 16.189,08**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 364,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.396,19**

Arrotondamento del valore finale: **€. -22,05**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.000,00**

data 15/12/2025

il tecnico incaricato
Geom. Emiliano Lucherini

