



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

150/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Elisabetta Rodinò di Miglione

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Matteini

CF:MTGPP58A16A390A

con studio in AREZZO (AR) Via Beato Angelico 25

telefono: 3356097188

email: gmatteini58@gmail.com

PEC: giuseppe.matteini@pec.ordingar.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 150/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

1 appartamento a CHIUSI DELLA VERNA Via Roma 86, della superficie commerciale di 79,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'accesso all'appartamento avviene dall'ingresso a comune con altre unità immobiliari, a piano terra, provenendo dal resede condominiale antistante la via pubblica.

Dell'unità vengono di seguito riportate, in forma tabulare: la superficie netta di tutti i locali; la loro superficie lorda, comprensiva dell'intero spessore dei muri perimetrali verso l'esterno, fino ad un massimo di 50 cm., e di metà di quello dei muri in comune con altri locali, fino ad un massimo di 25 cm.; l'incremento della superficie lorda è valutato, secondo la norma UNI 10750, fino ad un massimo del 10% di quella netta – oltre detto valore la superficie lorda si considera pari a 1,1 di quella netta.

Tabella locali.

SN = superficie netta ambiente espressa in mq.

SL = superficie lorda ambiente espressa in mq.

SC = superficie commerciale ambiente espressa in mq.

ESP = esposizione ambiente (RE = resede esterno, SP = strada pubblica, I = interno)

Locale	SN	SL	SC	ESP
Ingresso	6,4	7,0	7,0	I
Soggiorno	20,0	22,0	22,0	SP
Cucina	8,8	9,7	9,7	RE
Camera 1	16,0	17,6	17,6	RE
Bagno	4,6	5,1	5,1	RE
Camera 2	16,0	17,6	17,6	RE



La superficie complessiva commerciale dell'appartamento è pertanto di mq. 79,0.

L'altezza interna dell'appartamento è di ml. 2,85.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti sono costituiti da elementi in graniglia di marmo, tranne quello del bagno.

I rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica.

I locali sono rifiniti con intonaco di tipo civile tinteggiato con pittura a tempera comune.

SANITARI

Il bagno è dotato di vasca da bagno, lavabo, wc, bidet.

INFISSI

Quelli esterni dei locali abitabili sono in legno, tranne quello del soggiorno in metallo, tutti con vetro semplice. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino esterno di accesso all'appartamento è in legno e vetro, così come quello di ingresso al fabbricato.

IMPIANTI

In pratica sono inesistenti.

Le condizioni generali dell'appartamento attestano uno stato manutentivo decisamente precario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 89 particella 500 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA ROMA CHIUSI DELLA VERNA
- foglio 89 particella 501 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: CHIUSI DELLA VERNA, piano: S1-T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.



1.1 cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,58 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.400,00
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.000,00
Data di conclusione della relazione:	26/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile, con riferimento 2A nella certificazione notarile, è disabitato e totalmente in disuso

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Trascrizioni di accettazioni tacite di eredità:

- del 28/12/2023 - n. 17255/22427
- del 28/12/2023 - n. 17256/22428
- del 20/05/2024 - n. 6768/8597
- del 20/05/2024 - n. 6769/8598

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/08/2010 a firma di Gambacorta ai nn. 104093 di repertorio,



iscritta il 01/09/2010 a Arezzo ai nn. 2782, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 20.

La cancellazione della formalità comporta un costo di € 35,00 per tassa ipotecaria

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/09/2012 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 192/1 di repertorio, iscritta il 03/10/2012 a Arezzo ai nn. 1645, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 20000.

La cancellazione della formalità comporta un costo di 344 euro totale, di cui euro 250 per l'imposta ipotecaria, 35 euro di tassa ipotecaria e 59 euro di bollo.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/01/2022 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 98 di repertorio, iscritta il 11/05/2023 a Arezzo ai nn. 903, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 16000.

Importo capitale: 13882.

La cancellazione della formalità comporta un costo di 294 euro totale, di cui euro 200 per l'imposta ipotecaria, 35 euro di tassa ipotecaria e 59 euro di bollo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 21/09/2023 a Arezzo ai nn. 12258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La cancellazione della formalità comporta un costo di 294 euro totale, di cui euro 200 per l'imposta ipotecaria, 35 euro di tassa ipotecaria e 59 euro di bollo.

pignoramento, trascritta il 21/09/2023 a Arezzo ai nn. 12259, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La cancellazione della formalità comporta un costo di 294 euro totale, di cui euro 200 per l'imposta ipotecaria, 35 euro di tassa ipotecaria e 59 euro di bollo.

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 21/08/1996), registrato il 03/02/1997 a Arezzo ai nn. 14/708, trascritto il 29/11/1997 a Arezzo ai nn. 10860/15425

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione-ricongiungimento di usufrutto (dal 29/03/2000)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 21/08/1996), registrato il 04/12/1996 a Arezzo ai nn. 14/708

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 21/08/1996)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 21/08/1996 fino al 13/12/1996), registrato il 03/02/1997 a Arezzo ai nn. 14/708, trascritto il 29/11/1997 a Arezzo ai nn. 10860/15425

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4 nuda proprietà , in forza di donazione (dal 13/12/1996 fino al 29/03/2000), con atto stipulato il 13/12/1996 a firma di notaio Carmelo Gambacorta ai nn. 40286 di repertorio, trascritto il 10/01/1997 a Arezzo ai nn. 297/364.

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto, in forza di donazione (dal 13/12/1996 fino al 29/03/2000), con atto stipulato il 13/12/1996 a firma di notaio Carmelo Gambacorta ai nn. 40286 di repertorio, trascritto il 10/01/1997 a Arezzo ai nn. 297/364

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

S.C.I.A. N. **6247/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione porzione della copertura fabbricato, presentata il 27/09/2013 con il n. 6976 di protocollo.

Non ci sono elaborati che si riferiscano all'unità immobiliare in oggetto. Le rappresentazioni grafiche riguardano la copertura ed il primo piano

S.C.I.A. N. **6141/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi sulla copertura, presentata il 09/03/2013 con il n. 2050 di protocollo.

Sgombero macerie

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **361/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riparazioni intonaco, infissi, pavimento a piano primo, sostituzione elementi a piano seminterrato, presentata il 30/06/1986 con il n. 4404 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere di finitura

N. **2420/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria

N. **2731/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria della copertura



D.I.A. N. 3180/1996, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento pavimentazione e intonaco, presentata il 23/07/1996 con il n. 7081 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano operativo vigente l'immobile ricade in zona B1 - Interventi di trasformazione degli insediamenti

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'ultimo progetto per il quale è stata reperita la rappresentazione grafica, pratica n. 3180/1996, presentata il 23/07/1996 , allegata al presente documento, allo stato attuale si rilevano le seguenti difformità: - mancanza del ripostiglio a piano terra, con accesso dall'ingresso a comune - mancanza di un locale a piano seminterrato, fra le cantine La difformità può essere sanata previo presentazione, presso il comune di Chiusi della Verna, di CILA in sanatoria, con pagamento di una sanzione di € 1.032,00.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria edilizia: € 1.032,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIUSI DELLA VERNA VIA ROMA 86

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

appartamento a CHIUSI DELLA VERNA Via Roma 86, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'accesso all'appartamento avviene dall'ingresso a comune con altre unità immobiliari, a piano terra, provenendo dal resede condominiale antistante la via pubblica.

Dell'unità vengono di seguito riportate, in forma tabulare: la superficie netta di tutti i locali; la loro superficie lorda, comprensiva dell'intero spessore dei muri perimetrali verso l'esterno, fino ad un massimo di 50 cm., e di metà di quello dei muri in comune



con altri locali, fino ad un massimo di 25 cm.; l'incremento della superficie lorda è valutato, secondo la norma UNI 10750, fino ad un massimo del 10% di quella netta – oltre detto valore la superficie lorda si considera pari a 1,1 di quella netta.

Tabella locali.

SN = superficie netta ambiente espressa in mq.

SL = superficie lorda ambiente espressa in mq.

SC = superficie commerciale ambiente espressa in mq.

ESP = esposizione ambiente (RE = resede esterno, SP = strada pubblica, I = interno)

Locale	SN	SL	SC	ESP
Ingresso	6,4	7,0	7,0	I
Soggiorno	20,0	22,0	22,0	SP
Cucina	8,8	9,7	9,7	RE
Camera 1	16,0	17,6	17,6	RE
Bagno	4,6	5,1	5,1	RE
Camera 2	16,0	17,6	17,6	RE

La superficie complessiva commerciale dell'appartamento è pertanto di mq. 79,0.

L'altezza interna dell'appartamento è di ml. 2,85.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti sono costituiti da elementi in graniglia di marmo, tranne quello del bagno.

I rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica.

I locali sono rifiniti con intonaco di tipo civile tinteggiato con pittura a tempera comune.

SANITARI

Il bagno è dotato di vasca da bagno, lavabo, wc, bidet.



INFISSI

Quelli esterni dei locali abitabili sono in legno, tranne quello del soggiorno in metallo, tutti con vetro semplice. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino esterno di accesso all'appartamento è in legno e vetro, così come quello di ingresso al fabbricato.

IMPIANTI

In pratica sono inesistenti.

Le condizioni generali dell'appartamento attestano uno stato manutentivo decisamente precario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 89 particella 500 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA ROMA CHIUSI DELLA VERNA
- foglio 89 particella 501 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: CHIUSI DELLA VERNA, piano: S1-T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.



ingresso

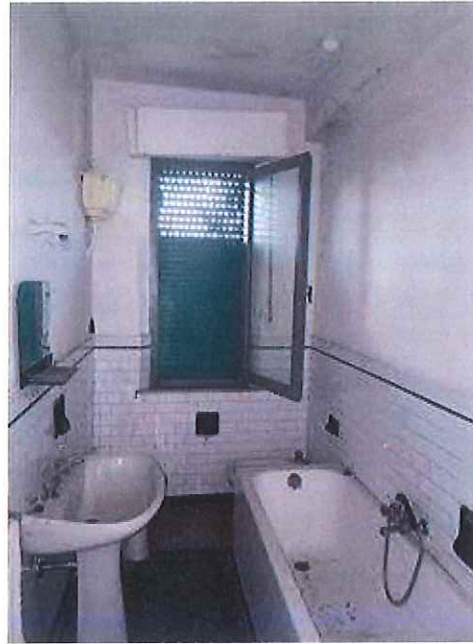


soggiorno

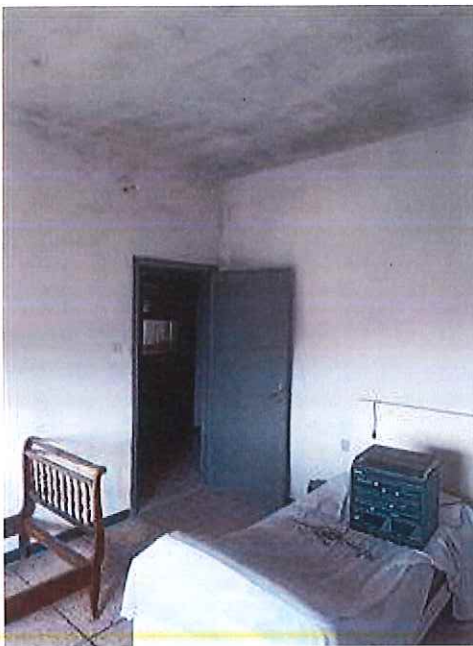




cucinato



bagno



camera1



camera2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





Prospetto laterale



Prospetto frontale su Via Roma



Prospetto retro

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è totalmente in disuso, ormai da molto tempo, stanti le fatiscenti condizioni di manutenzione. Le finiture sono precarie, gli impianti totalmente inesistenti. Alla luce delle precedenti



considerazioni il ctu ritiene inutile la produzione di APE.

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

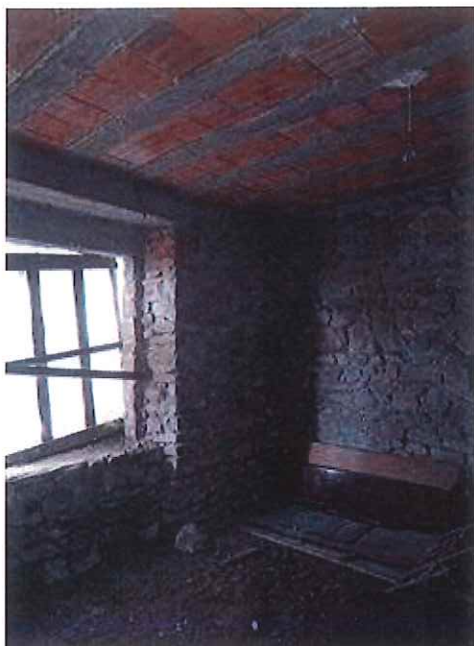
descrizione	consistenza		indice		commerciale
La superficie commerciale dell'immobile è data dal prodotto della superficie lorda per un opportuno coefficiente correttivo. Nel caso in specie, sulla base delle caratteristiche dell'immobile il coefficiente correttivo viene assunto pari a 1	79,00	x	100 %	=	79,00
Totale:	79,00				79,00

ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
La superficie commerciale dell'accessorio è data dal prodotto della superficie lorda per un coefficiente correttivo pari a 0,3, tenuto conto anche del resede esterno	48,60	x	30 %	=	14,58
Totale:	48,60				14,58





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto ha assunto ulteriori informazioni al momento attuale sulla compravendita di immobili liberi analoghi a quello in oggetto. Rispetto a quanto evinto in occasione della prima stesura della



relazione, a settembre-ottobre 2024, ha verificato una contrazione del prezzo a mq. che stima, attualmente, pari a € 400/mq., in luogo di 450/mq. Nella redazione di questa ultima perizia egli assume, pertanto, il predetto valore di € 400/mq., come di seguito riportato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	79,00	x	400,00	=	31.600,00
Valore superficie accessori:	14,58	x	400,00	=	5.832,00
					37.432,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 37.432,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 37.432,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Chiusi della Verna, agenzie: Rassina, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	appartamento	79,00	14,58	37.432,00	37.432,00
				37.432,00 €	37.432,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.032,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.400,00**

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: **€. 5.460,00**

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: **€. -60,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.000,00**

