



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

185/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

CUSTODE:

IVG AREZZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Sara Del Corto

CF:DLCSRA70T43G653U

con studio in PIEVE SANTO STEFANO (AR) Piazza Santo Stefano 2

telefono: 0575798004

email: SARA926@SUPEREVA.IT

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAPOLONA Via II Giugno 102, frazione Catelluccio, della superficie commerciale di **84,90** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento finito, facente parte di un edificio condominiale a esclusiva destinazione residenziale, sviluppato su quattro piani fuori terra oltre a un piano sottotetto, caratterizzato dalla presenza dei box auto e magazzini al piano terra. Il condominio è composto complessivamente da 9 appartamenti, 10 box auto e un magazzino, circondato da marciapiedi e piazzale comune asfaltato e carrabile. L'immobile realizzato alla fine degli anni '70 ha struttura portante mista, solai in latero-cemento e copertura a capanna. L'alloggio oggetto della presente stima è posto al piano terzo, con accesso da ingresso e scala condominiale, ed è così distribuito: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio. Completano l'immobile una terrazza sul fronte principale (Ovest), accessibile da cucina, soggiorno e camera, e un'ulteriore terrazza a servizio della seconda camera sul fronte laterale (Sud). L'unità immobiliare è completata da un box auto posto al piano terra, accessibile dal resede comune, oltre alle quote sulle parti condominiali.

In linea di contorno da Nord verso Est l'appartamento confina con: altro alloggio Sub. 19, con affaccio su resede comune su due lati; con vano sala condominiale; il box auto confina con altri box auto su due lati, con scala condominiale e con resede comune – piazzale area di manovra.

Le finiture sono di tipo ordinario, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaci interni di tipo civile e porte in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrosanitario e impianto termico autonomo alimentato da caldaia a metano (installata in cucina) con radiatori.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento e del box pertinenziale sono mediocri, soprattutto a causa del prolungato inutilizzo, il quale ha comportato anche localizzati fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica con conseguente ammaloramento e distacco di porzioni di intonaco interno ed esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno Assente, scala Assente, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 166 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 245,14 Euro, indirizzo catastale: Località Isola, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 166 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Località Isola, piano: T

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.982,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.235,18
Data di conclusione della relazione:	23/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle risultanze dei registri anagrafici del Comune di Capolona risulta che i comproprietari esecutati si sono trasferiti in Inghilterra a far data dal 07/08/2015. Inoltre, a seguito di interrogazione del sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione intestati ai predetti soggetti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari in oggetto rientrano tra quelle destinate alla cancellazione in forza del futuro decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. Sulla base delle tariffe vigenti per i Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Arezzo), l'ammontare dei costi vivi stimati per le annotazioni di cancellazione è quantificabile come segue:

Cancellazione dell'ipoteca volontaria originaria (Iscr. del 23/07/2005 - Reg. Part. 2926): € 35,00 a titolo di imposta di bollo, trattandosi di mutuo fondiario concesso per la somma di € 135.000,00 ed iscritto per complessivi € 270.000,00 ai rogiti del Notaio Dott. Alessandro Baldesi;

Cancellazione dell'ipoteca in rinnovazione (Iscr. del 21/07/2025 - Reg. Part. 1820): € 35,00 a titolo di imposta di bollo (relativa al rinnovo della medesima garanzia ipotecaria di € 270.000,00);

Cancellazione del pignoramento immobiliare (Trascr. del 05/11/2024 - Reg. Part. 14461): € 294,00 complessivi (di cui € 200,00 per imposta ipotecaria in misura fissa, € 59,00 per tassa ipotecaria e € 35,00 per imposta di bollo) a fronte del credito precettato azionato pari a € 156.129,00.

Il fondo spese complessivo presunto per la purga dei registri immobiliari dai gravami sopra citati ammonta a € 364,00.

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 20/07/2005 a firma di Baldesi Alessandro ai nn. 12842/331 di repertorio, registrata il 23/07/2005 a AREZZO ai nn. 4449/1T, iscritta il 23/07/2005 a AREZZO ai nn. 2926, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 135000.

Durata ipoteca: 30.

Spese presumibili di cancellazione pari ad € 35,00 per imposta di bollo

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/07/2025 a firma di Baldesi Alessandro ai nn. 12842/3331 di repertorio, iscritta il 21/07/2025 a AREZZO ai nn. 1820 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI RINNOVAZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Spese presumibili di cancellazione pari ad € 35,00 a titolo di imposta di bollo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/09/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI AREZZO , trascritta il 05/11/2024 a AREZZO ai nn. 14461 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Spese presumibili di cancellazione pari ad € 294,00 complessivi (di cui € 200,00 per imposta ipotecaria in misura fissa, € 59,00 per tassa ipotecaria e € 35,00 per imposta 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: **€. 387,10**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 197,11**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 8.353,15**

Millesimi condominiali: **93,86/1000**

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che l'importo di € 8.353,15 corrisponde al debito complessivo maturato nei confronti del Condominio Castelluccio n. 102 - Capolona. Ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento in solido con il debitore esclusivamente per i contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente. Alla data del 01/04/2026, tale quota di responsabilità solidale ammonta a complessivi € 775,49 (di cui € 448,10 per la gestione 2025/2026 ed € 327,39 per la gestione 2024/2025); la restante quota, pari a € 7.577,66, si riferisce a debito pregresso antecedente al biennio di legge.

Si segnala inoltre che per la gestione preventiva 2026/2027 sono già state deliberate spese per incremento fondo cassa, assicurazione e pulizia tetto, oltre a € 110,00 per spese personali, che graveranno pro-quota sull'aggiudicatario in quanto ratei maturandi nell'anno in corso alla vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nota sulla continuità delle trascrizioni nel ventennio:

Al fine di garantire la perfetta ricostruzione della storia ventennale del bene antecedente al pignoramento, si dà atto che le provenienze remote dei danti causa risultano dai seguenti titoli d'archivio richiamati nell'atto di acquisto del 2005:

Atto di donazione a rogito del dott. Mario Trerotoli, già Notaio in Cortona, in data 28 agosto 1976 (Rep. 6820), registrato il 14 settembre 1976 al n. 3362 vol. 586, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 3 settembre 1976 al n. 6353 di Registro Particolare;

Atto di compravendita a rogito del dott. Mario Trerotoli, già Notaio in Cortona, in data 7 ottobre 1977 (Rep. 7901), registrato il 21 ottobre 1977 al n. 3988 vol. 642, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 26 ottobre 1977 al n. 8115 di Registro Particolare.

Sulla scorta di tali risultanze, la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. risulta ampiamente e positivamente verificata per oltre un ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/07/2005 a firma di Alessandro Baldesi ai nn. rep. 12841 racc. 3330 di repertorio, registrato il 23/07/2005 a Arezzo ai nn. 4448 Serie 1T, trascritto il 23/07/2005 a Arezzo ai nn. 14188 R.G. 9285 R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/07/2005 a firma di Alessandro Baldesi ai nn. rep. 12841 racc. 3330 di repertorio, registrato il 23/07/2005 a Arezzo ai nn. 4448 Serie 1T, trascritto il 23/07/2005 a Arezzo ai nn. 14188 R.G. 9285 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che il parametro relativo al numero massimo di piani fuori terra (pari a 3) previsto dal Piano Operativo vigente si riferisce unicamente agli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica. L'edificio in oggetto, edificato nel 1977 e costituito da 4 piani fuori terra, risulta pienamente legittimato dallo stato legittimo originario (Concessione Edilizia N. 978 del 30/08/1977 e ss.mm.ii.), configurandosi come manufatto esistente conforme alla disciplina urbanistico-edilizia dell'epoca di costruzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per la esecuzione di opere **N. 978** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato urbano, presentata il 18/02/1977 con il n. pratica N. 978 di protocollo, rilasciata il 30/08/1977 con il n. pratica N. 978 di protocollo, agibilità del 13/01/1983 con il n. pratica N. 978 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 75/03/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 07/06/2003 con il n. Prot.4653 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Parti condominiali

Condono Edilizio L. 47/85 **N. 538**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria

per abbassamento del terreno a piano terra e conseguente aumento di volume per cm 50 di altezza, rilasciata il 31/12/1997.

Rappresenta lo stato legittimo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente, in forza di delibera D.C.C. N. 54/2018, l'immobile ricade in zona B2 - ambito degli insediamenti prevalente destinazione residenziale - tessuti complessi emanufatti edilizi omogenei e compiuti da consolidare. Norme tecniche di attuazione ed indici: estratto Art.10 NTA:

Indici e parametri edilizi: le trasformazioni edilizie dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

$U_f = 0,80$

$R_c = 0,50$ salvo interventi sul patrimonio edilizio esistente, per il quale è ammesso intervenire in deroga.

N. di Piani fuori terra: 3 oltre gli eventuali fronti interrati e/o seminterrati per l'accesso ai garage.

Altezza massima: ml. 11,50 salvo il caso di maggiori altezze preesistenti nel lotto.

Distanza dei fabbricati fra loro: ml. 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti.

Distanza dei fabbricati dai confini: come da Codice Civile.

Distanza dei fabbricati dalle strade: secondo gli allineamenti esistenti fatte salve le Norme del Codice della Strada.

Spazi di sosta privati minimi: 10 mq. per ogni 100 mc. di costruzione nel caso di interventi di nuova edificazione su lotti liberi o ristrutturazione compatibilmente con le condizioni dell'area di intervento. Nel caso di interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti, la dimostrata difficoltà nel reperire gli spazi di sosta può essere superata con una compensazione economica da versare al comune, in ragione degli eventuali oneri per la realizzazione e/o occupazioni dei suddetti spazi.

Nel caso di interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di sopraelevazione le altezze potranno essere ammesse fino al limite di quella degli edifici esistenti e le distanze dei fabbricati da confini e strade potranno essere vincolate al rispetto di allineamenti prevalenti e/o individuati dagli uffici competenti del comune; tale facoltà è legata alla condizione che si realizzino operazioni di omogeneizzazione dei caratteri dell'edilizia e unitarietà formale degli interventi nel contesto urbano di riferimento a giudizio della Commissione edilizia comunale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo stato dei luoghi risulta conforme ai titoli abilitativi comunali rilasciati per l'edificazione e le successive modifiche dell'immobile. Le lievi difformità eventualmente riscontrate rientrano nei limiti delle tolleranze costruttive ed esecutive ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 65 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014, non costituendo pertanto illecito edilizio.

Le planimetrie catastali, depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Arezzo, nonché i dati di identificazione catastale dei beni, sono conformi allo stato di fatto, non rilevandosi difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale o da rendere obbligatoria la presentazione di nuove planimetrie ai sensi della normativa vigente.

Si precisa che la denominazione 'Località Isola' costituisce l'originaria indicazione toponomastica tuttora riportata nei dati del Catasto Fabbricati, l'indirizzo reale, stradale e odierno del compendio immobiliare è identificato univocamente in Via II Giugno n. 102, Capolona (AR).

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrosanitario, termico) sono stati realizzati in epoca antecedente all'entrata in vigore del D.M. 37/2008, sotto il vigore della Legge n. 46/1990. Non essendo state reperite le relative dichiarazioni di conformità, gli stessi si presumono privi di certificazione ufficiale.

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Lo scrivente Tecnico Incaricato ha provveduto alla successiva redazione dello stesso; l'unità immobiliare risulta pertanto dotata di Certificazione APE N. 0001039240 registrata in data 01/06/2026 (Classe Energetica F, 237.57 KWh/m²/anno). Per il box auto, invece, non sussiste l'obbligo di dotazione dell'A.P.E. ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., trattandosi di locale non riscaldato e privo di impianti di climatizzazione (categoria catastale C/6).

Si evidenzia che l'individuazione dei confini delle unità in oggetto è stata eseguita sulla scorta delle planimetrie catastali d'impianto e dei riscontri visivi in sede di sopralluogo. In forza della carenza in atti dell'elaborato planimetrico condominiale e dell'impossibilità di consultare le planimetrie delle unità confinanti, i predetti confini si intendono descritti fatti salvi i diritti di terzi e relative tolleranze.

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 CAPOLONA VIA II GIUGNO 102, FRAZIONE CATELLUCCIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPOLONA Via II Giugno 102, frazione Catelluccio, della superficie commerciale di **84,90** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento finito, facente parte di un edificio condominiale a esclusiva destinazione residenziale, sviluppato su quattro piani fuori terra oltre a un piano sottotetto, caratterizzato dalla presenza dei box auto e magazzini al piano terra. Il condominio è composto complessivamente da 9 appartamenti, 10 box auto e un magazzino, circondato da marciapiedi e piazzale comune asfaltato e carrabile. L'immobile realizzato alla fine degli anni '70 ha struttura portante mista, solai in latero-cemento e copertura a capanna. L'alloggio oggetto della presente stima è posto al piano terzo, con accesso da ingresso e scala condominiale, ed è così distribuito: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio. Completano l'immobile una terrazza sul fronte principale (Ovest), accessibile da cucina, soggiorno e camera, e un'ulteriore terrazza a servizio della seconda camera sul fronte laterale (Sud). L'unità immobiliare è completata da un box auto posto al piano terra, accessibile dal resede comune, oltre alle quote sulle parti condominiali.

In linea di contorno da Nord verso Est l'appartamento confina con: altro alloggio Sub. 19, con affaccio su resede comune su due lati; con vano sala condominiale; il box auto confina con altri box auto su due lati, con scala condominiale e con resede comune – piazzale area di manovra.

Le finiture sono di tipo ordinario, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaci interni di tipo civile e porte in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrosanitario e impianto termico autonomo alimentato da caldaia a metano (installata in cucina) con radiatori.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento e del box pertinenziale sono mediocri, soprattutto a causa del prolungato inutilizzo, il quale ha comportato anche localizzati

fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica con conseguente ammaloramento e distacco di porzioni di intonaco interno ed esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno Assente, scala Assente, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 166 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 245,14 Euro, indirizzo catastale: Località Isola, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
farmacie
parco giochi
campo da calcio
negozi al dettaglio

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

buono 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

buono 

qualità dei servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento finito, facente parte di un edificio condominiale a esclusiva destinazione residenziale, sviluppato su quattro piani fuori terra oltre a un piano sottotetto, caratterizzato dalla presenza dei box auto e magazzini al piano terra. Il condominio è composto complessivamente da 9 appartamenti, 10 box auto e un magazzino, circondato da marciapiedi e piazzale comune asfaltato e carrabile. L'immobile realizzato alla fine degli anni '70 ha struttura portante mista, solai in latero-cemento e copertura a capanna. L'alloggio oggetto della presente stima è posto al piano terzo, con accesso da ingresso e scala condominiale, ed è così distribuito: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio. Completano l'immobile una terrazza sul fronte principale (Ovest), accessibile da cucina, soggiorno e camera, e un'ulteriore terrazza a servizio della seconda camera sul fronte laterale (Sud). L'unità immobiliare è completata da un box auto posto al piano terra, accessibile dal resede comune, oltre alle quote sulle parti condominiali.

In linea di contorno da Nord verso Est l'appartamento confina con: altro alloggio Sub. 19, con affaccio su resede comune su due lati; con vano sala condominiale; il box auto confina con altri box auto su due lati, con scala condominiale e con resede comune – piazzale area di manovra.

Le finiture sono di tipo ordinario, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaci interni di tipo civile e porte in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrosanitario e impianto termico autonomo alimentato da caldaia a metano (installata in cucina) con radiatori.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento e del box pertinenziale sono mediocri, soprattutto a causa del prolungato inutilizzo, il quale ha comportato anche localizzati fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica con conseguente ammaloramento e distacco di porzioni di intonaco interno ed esterno.





CLASSE ENERGETICA:

[237.57 KWh/m²/anno]

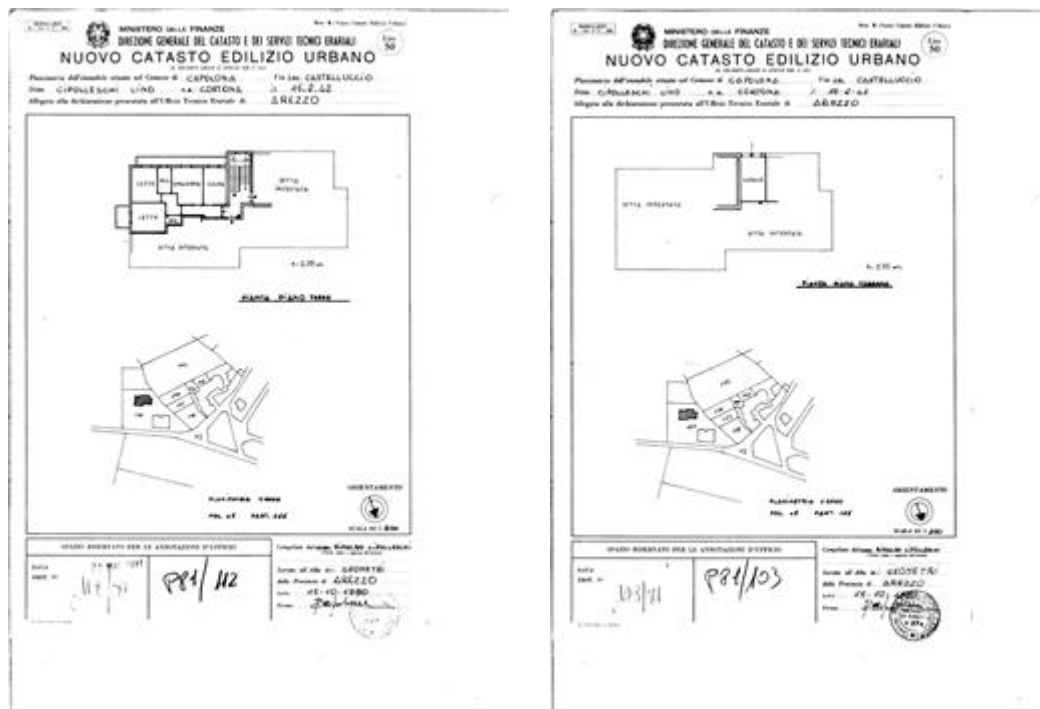
Certificazione APE N. 0001039240 registrata in data 01/06/2026

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
appartamento	80,00	x	100 %	=	80,00
terrazza	14,00	x	35 %	=	4,90
Totale:	94,00				84,90



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 166 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Località Isola, piano: T

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box Auto	18,00	x	50 %	=	9,00
Totale:	18,00				9,00



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: 23/04/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 183/2016

Descrizione: Diritto di piena proprietà su fabbricato urbano a destinazione residenziale, articolantesi su più livelli, tutti collegati da scala interna, 1

Indirizzo: Capolona (AR) VIA LARGO II GIUGNO N. 102 - Toscana Capolona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 587.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 6.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/04/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 183/2016

Descrizione: In Comune di Capolona, al Largo II Giugno n. 102, diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato consistente in un appartamento per civile abitazione al piano terzo, della superficie lorda e commerciale complessiva pari a circa mq. 113,98., 3

Indirizzo: Largo II GIUGNO N. 102 Capolona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

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

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 6.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/10/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 183/2016

Descrizione: Diritto di piena proprietà su fabbricato per civile abitazione, articolantesi su più livelli, 2

Indirizzo: Frazione Pieve a Maiano, alla Via del Campo all'Olivio Civitella In Val Di Chiana, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 87.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 87.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 6.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 12/11/2021
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 60/2016
Descrizione: Diritto di piena proprietà per la quota di un mezzo ciascuno dei due debitori esecutati, e quindi per l'intera piena proprietà (1/1), su appartamento di uso civile abitazione di, 1
Indirizzo: Frazione Castelluccio, Viale 2 Giugno n. 104/A Capolona, AR
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 20.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 22/01/2019
Fonte di informazione: Nuovo Concordato Preventivo, 26/2013
Descrizione: Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani., 13
Indirizzo: Localita' Castelluccio, 7 Capolona, AR
Superfici accessorie:
Prezzo: 19.800,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 44.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 19.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 51.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 12/03/2024
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 80/2019
Descrizione: - appartamento nel Comune di Capolona, Via 2 Giugno n. 29, ubicato al piano secondo di un fabbricato condominiale, composto da un ampio vano adibito a sala da pranzo/soggiorno e cucina, balcone, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni di cui uno dotato di terrazzino. L'accesso all'appartamento è dal vano scala condominiale; , 1
Indirizzo: Capolona (AR) Via 2 Giugno n. 29 - Toscana Capolona, AR
Superfici accessorie:
Prezzo: 77.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 37.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 125.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,90	x	692,04	=	58.754,20
Valore superficie accessori:	9,00	x	692,04	=	6.228,36
					64.982,56

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.982,56**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.982,56**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è quello basato sul metodo sintetico-comparativo, mediante la comparazione di beni simili o assimilabili posti in zona e soggetti allo stesso segmento di mercato. Per l'individuazione di beni simili o assimilabili di valore noto, è stata condotta una ricerca delle compravendite di immobili simili conclusesi nei diciotto mesi precedenti nel Comune di Capolona; la ricerca ha fornito pochissimi risultati significativi, segno di un basso numero di scambi commerciali per beni di tale natura nel territorio locale. La mancanza di un numero sufficiente di atti di compravendita notarili registrati non ha permesso di sviluppare la stima mediante la metodologia analitica del Market Comparison Approach (MCA).

Al fine di raccogliere ulteriori elementi sul livello degli scambi e sui prezzi medi di vendita, sono state contattate le agenzie immobiliari operanti nel loco ed è stata consultata la banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate. La stima è stata quindi integrata e supportata dall'analisi di sei recenti aggiudicazioni in asta di immobili tipologicamente comparabili situati nelle immediate vicinanze dell'oggetto della procedura (Frazione Castelluccio / Via Il Giugno).

Al valore del compendio immobiliare pignorato così determinato, pari a € 64.982,56, non vengono detratte somme per la regolarizzazione edilizia, riscontrandosi la totale conformità urbanistica dello stato dei luoghi. Viene invece applicata una riduzione forfettaria del 15% (pari a € 9.747,38) in ragione dell'immediatezza della vendita giudiziaria, del rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore e della totale assenza di garanzia per vizi occulti a favore dell'aggiudicatario, determinando un valore finale di vendita giudiziaria (FJV) pari a € 55.235,18.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Comune di Capolona, agenzie: sito internet ww.immobiliare.it, ed inoltre: I termini per la trasmissione delle note critiche (art. 173-bis, comma 3, disp. att. c.p.c.) sono decorrsi senza che alcuna parte abbia fatto pervenire osservazioni. La relazione viene depositata in via definitiva senza modifiche rispetto alla bozza.

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	84,90	9,00	64.982,56	64.982,56
				64.982,56 €	64.982,56 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile in natura. Si procede alla vendita dell'intero cespite in lotto unico, in quanto il pignoramento colpisce la piena proprietà dei comproprietari esecutati.

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: **€. 64.982,56**

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: **€. 9.747,38**

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: **€. 55.235,18**

data 23/06/2026

il tecnico incaricato
Sara Del Corto