



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**39/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/07/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:

**ALESSANDRA TONNONI**

CF:TNNLNSN67D62H901V

con studio in SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) VIALE GRAMSCI 110

telefono: 3393405599

email: tonnonisgv@yahoo.it

Firmato Da: TONNONI ALESSANDRA Emissario Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serrato# 52d6baab41acbb1f748fffa8d4bbdbd4fe

tecnicò incaricato: ALESSANDRA TONNONI  
Pagina 1 di 20



*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.*

Arezzo, 17/11/2025

*Professionista con delega alla vendita Rag. LUCA STELLA*

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2024

**LOTTO 1**

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

A appartamento a MARCIANO DELLA CHIANA via Carraia 21q, della superficie commerciale di 73,03 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà.

Appartamento ubicato al piano primo di un Complesso Condominiale, denominato "Condominio Bellavista" in Marciano della Chiana AR, corredato di box auto al piano seminterrato. Gli immobili subastati ricadono nel blocco centrale, denominato "blocco C" del complesso che si compone di tre edifici plurifamiliari. L'immobile si trova in via Carraia in posizione periferica, rispetto al centro storico di Marciano. L'accesso avviene mediante cancellino d'ingresso esclusivo a piano terra, posto sul piazzale condominiale e rampa di scale esclusiva, che sale all'interno del fabbricato.

L'abitazione si compone di zona pranzo soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno con piccola finestra posta sul vano scale e due camere, delle quali una più ampia. Al piano seminterrato si trova il box auto, raggiungibile dall'esterno mediante rampa di accesso, posta sul lato ovest del fabbricato principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 21q, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 17 partecilla 146 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CARRAIA MARCIANO DELLA CHIANA, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**A.1 box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 17 partecilla 146 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 28, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: VIA CARRAIA MARCIANO DELLA CHIANA, piano: S1

Si riscontrano segni di infiltrazione nel soffitto provenienti dalle tubazioni scarichi dai piani superiori e sulla parete contro terra. Si fa presente che oltre la parete contro terra, nel piazzale condominiale, sono presenti dei pozzetti che sono parte dell'impianto scarichi e che si osservano tracce di umidità anche all'esterno della parete, che forma il muretto esterno di recinzione. vd. doc. fotografica

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **73,03 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **12,60 m<sup>2</sup>**

tecnico incaricato: ALESSANDRA TONNONI

Pagina 2 di 20

Firmato Da: TONNONI ALESSANDRA Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52d6baab41acb11738ffa8d4bbfb04fe



Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Arezzo, 17/11/2025

Professionista con delega alla vendita Rag. LUCA STELLA

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.911,50**  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**  
Data di conclusione della relazione: **02/07/2025**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Il bene subastato risulta libero da persone ma non da cose. Si precisa che sussiste un contratto di locazione ad uso abitativo , fra la proprietà e terzi registrato al n. 6600 vol 67 mod. 3T, registrato in Arezzo in data 22/11/2021, con validità annuale e rinnovo automatico.Si evidenzia che il locatore ha lasciato l'alloggio, trasferendosi in altra località, lasciando liberi gli immobili e che per tale motivo il contratto non risulta più opponibile.

### 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 09/12/2010 a firma di Notaio De Stefano Giuseppe ai nn. 59638/13348 di repertorio, iscritta il 20/12/2010 a Arezzo ai nn. gen. 22505 part. 4053, a favore di Cariprato Cassa di Risparmio di Prato S.p.a. C.F. 01925630517, [REDACTED] derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 140000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: sei anni e 22 giorni.

La formalità è riferita solamente a beni subastati

ipoteca **legale**, stipulata il 29/06/2018 a firma di Agenzia Entrate e Riscossione di Roma ai nn. 1117/718 di repertorio, iscritta il 02/07/2018 a Arezzo ai nn. gen 10655 part. 1409, a favore di Agenzia delle entrate e riscossione di Roma C.F. 13756881c, [REDACTED] derivante da atto Agenzia Entrate.

Importo ipoteca: 66140,28.

Importo capitale: 33070,14.

La formalità è riferita solamente a beni subastati



*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/01/2022 a firma di Uff. Giud. Unep presso Tribunale di Arezzo ai nn. 127 di repertorio, trascritta il 28/01/2022 a Arezzo ai nn. gen. 1272 part. 981, a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, [REDACTED], derivante da atto pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili subastati

pignoramento, stipulata il 12/02/2024 a firma di Uff. Giud. Unep presso Tribunale di Arezzo ai nn. 519 di repertorio, trascritta il 05/03/2024 a Arezzo ai nn. gen 3805 part. 3021, a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, contro [REDACTED], derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni subastati

*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: **€. 457,71**

Millesimi condominiali: **46,95/1000**

Ulteriori avvertenze:

per quanto sopra, si allega il regolamento di condominio ed estratto conto Condominio Bellavista fornito dall'amministratore Marco Vignini, su richiesta del sottoscritto CTU.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/2010), con atto stipulato il 09/12/2010 a firma di Notaio G. De Stefano ai nn. 59637/13347 di repertorio, trascritto il 20/12/2010 a Arezzo ai nn. gen. 22504 part. 14758.

Il titolo è riferito solamente a beni subastati e altri beni non riferiti alla procedura

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di denuncia di successione (dal 16/06/1994 fino al 22/03/2004), con atto stipulato il 16/06/1994 a firma di ufficio del registro AR ai nn. 77/660 di repertorio, trascritto il 03/02/1995 a Arezzo ai nn. gen. 1570 part. 1233.

Il titolo è riferito solamente a immobile riportato al NCEU F. 17 p.lla 146 poi soppresso e variato che ha generato gli immobili di cui alla procedura.

Altri proprietari: [REDACTED] per diritti pari a 2/9 di piena proprietà, [REDACTED] per diritti pari a 2/9 di piena proprietà.

tecnico incaricato: ALESSANDRA TONNONI

Pagina 4 di 20

Firmato Da: TONNONI ALESSANDRA Emissario Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 52d6baab41acb11748ffa8e4bbfb04fe



[REDACTED] per diritti pari a 2/9 di piena proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/9, in forza di atto di donazione (dal 22/03/2004 fino al 07/06/2005), con atto stipulato il 22/03/2004 a firma di Notaio Licenziati Maurizio ai nn. 49151 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Arezzo ai nn. gen. 6482 part. 4066.

Il titolo è riferito solamente a immobile riportato in NCEU a F. 17 p.lla 146 che ha poi generato gli immobili di cui alla procedura.

Altri proprietari [REDACTED] per la quota di 1/9 e Tiezzi Anna per la quota di 1/9 Vd. certificazione notarile [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2005 fino al 09/12/2010), con atto stipulato il 07/06/2005 a firma di Notaio Martini Andrea ai nn. 120572 di repertorio, trascritto il 23/02/2007 a Arezzo ai nn. gen. 4031 part. 2738.

Atto di compravendita riferito a piena proprietà di immobile riportato in NCEU al F. 17 p.lla 146 sub. 1, immobile soppresso e variato che ha generato gli immobili di cui alla presente procedura. si fa presente che alla data del 05/07/2005 viene sottoscritta accettazione tacita di eredità dei comproprietari

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda la Zona e le tavole di inquadramento del nuovo Piano Operativo intercomunale si rimanda al link seguente presente nel sito del Comune di Marciano della Chiana.  
[https://www2.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/\\_gazzetta\\_amministrativa/amministrazione\\_trasparente/\\_toscano/\\_lucignano/190\\_pia\\_gov\\_ter/2023/Documenti\\_1701936375344/](https://www2.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/_gazzetta_amministrativa/amministrazione_trasparente/_toscano/_lucignano/190_pia_gov_ter/2023/Documenti_1701936375344/)

Per maggiori approfondimenti è necessario che l'interessato alla procedura si rivolga all'ufficio tecnico edilizia ed urbanistica, così come per gli aggiornamenti sul procedimento di pianificazione, non volontariamente omessi dallo scrivente.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 29/2006 e successive varianti, intestata [REDACTED] per lavori di Piano di Recupero di iniziativa privata, presentata il 02/11/2004, rilasciata il 21/09/2006 con il n. 29 di protocollo, agibilità del 26/05/2008 con il n. 3963 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a complesso immobiliare.

Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi della L. 5.8.78 n. 457 e legge Regionale toscana n. 59/80 al fine della edificazione residenziale e relativa Convenzione stipulata in data 29.10.2004 dal notaio Lauro, repertorio 67805 , registrato al e tr.tto il 22.11.2004 fra il Comune di Marciano e gli allora proprietari [REDACTED] a seguito delle deliberazioni adottate dal Consiglio Comunale in data 22.03.2004 n. 6 per approvazione del piano e in data 29.06.2004 n. 52 per approvazione della Convezione. deposito del progetto contestuale alla fine lavori prot. n 5779 /2008

Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche non in pubblica fognatura N. 3494, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione impianto fognario, presentata il 14/03/2007 con il n. 2092 di protocollo, rilasciata il 29/06/2007 con il n. 3/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. DI MARCIANO DELLA CHIANA F. 17. p.lla 146.

Si riporta il testo integrale dell'autorizzazione rilasciata: " autorizzazione allo scarico su fossato campestre , previo trattamento di depurazione delle acque reflue di tipo domestico provenienti dall'insediamento in oggetto, secondo gli elaborati allegati che fanno parte integrante del presente atto, con espressa avvertenza al destinatario del presente provvedimento, che ogni modifica delle caratteristiche qualitative e quantitative dello scarico, dovrà essere comunicata tempestivamente

tecnico incaricato: ALESSANDRA TONNONI

Pagina 5 di 20

Firmato Da: TONNONI ALESSANDRA Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32d6baab41acbc11748ffa8c4bbfb04fe



Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Arezzo, 17/11/2025

Professionista con delega alla vendita Rag. LUCA STELLA

a questo Comune per un nuovo esame e che il superamento dei limiti di accettabilità previsti dalle norme di legge o di regolamento di cui in premessa, comporta l'immediata revoca della presente Autorizzazione , salvo le ulteriori avvertenze di legge"

Inizio lavori di manutenzione ordinaria N. prot. 3782, intestata a condominio Bellavista, per lavori di manutenzione impianto fognario, presentata il 14/05/2014 con il n. 3782 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a N.C.E.U. DI MARCIANO DELLA CHIANA F. 14 PLLA 146

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, in forza di delibera del Consiglio di approvazione n. 17 del 29.04.2017, l'immobile ricade in zona TRO tessuti residenziali pianificati unitari dell'espansione recente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

NTA del R.U. art.31 TRO – Tessuti residenziali pianificati unitari Sono costituiti prevalentemente da brani di edificato realizzati a seguito di piani attuativi unitari, organizzati secondo una regola insediativa riconoscibile ed in stretto rapporto con le infrastrutture e gli standard che essi stessi hanno generato. Costituiscono brani conclusi di città, per i quali è riconoscibile il principio ordinatore ovvero il disegno complessivo. Sono individuati nell'ambito delle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico con la sigla "TRO" ed assimilate a zone "B", ai sensi e per effetto del D.M. 1444/68, e ss.mm.ii. interventi ammessi Sugli edifici ricompresi nella presente classificazione sono consentiti interventi di - manutenzione ordinaria; - - - - manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia conservativa; ristrutturazione edilizia ricostruttiva, se finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e delle prestazioni energetiche degli edifici; "interventi straordinari di ampliamento di edifici abitativi", di cui alla L.R.T. n. 24/2009, e ss.mm.ii. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti verso le seguenti categorie: a. produttivo (industriale-artigianale), con esclusione delle attività artigianali compatibili con la residenza; b. attività commerciali all'ingrosso e relativi depositi.

. Il titolo è riferito solamente al INTERA PARTICELLA

PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE adottato, in forza di delibera n. 34 del 16/12/2023 e n. 47 del 16/12/2023,, Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale di Lucignano n. 34 del 16/12/2023 e la Deliberazione del Consiglio Comunale di Marciano della Chiana n. 47 del 16/12/2023, è stato adottato il Piano Operativo Intercomunale dei comuni di Lucignano e Marciano della Chiana ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014, ed il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. 10/2010.

. Il titolo è riferito solamente al INTERA PARTICELLA

#### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

in merito alla regolarità impiantistica, la proprietà non ha rilasciato alcuna certificazione aggiornata sugli impianti. Risultano invece le certificazioni di impianti conformi, allegate alla fine lavori ed agibilità del fabbricato, relative alla concessione edilizia n. 29/ 2006

##### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vi sono lievi differenze dallo stato di rilievo allo stato finale concessionato, piano primo ( altezza interna dei locali superiore di circa 4 cm rispetto ai 270 previsti ) . per quanto riguarda il box auto al piano seminterrato, si riscontra un'altezza superiore di circa 8 cm rispetto ai 220 dello stato concessionato. Queste ed altre minime differenze rientrano comunque nei termini delle "tolleranze" previste dalla normativa vigente. (normativa di riferimento: R.U. vigente )

tecnicò incaricato: ALESSANDRA TONNONI

Pagina 6 di 20

Firmato Da: TONNONI ALESSANDRA Emissario Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 52d6baab41acbb1178ffaf8d4bbfb5d4fe



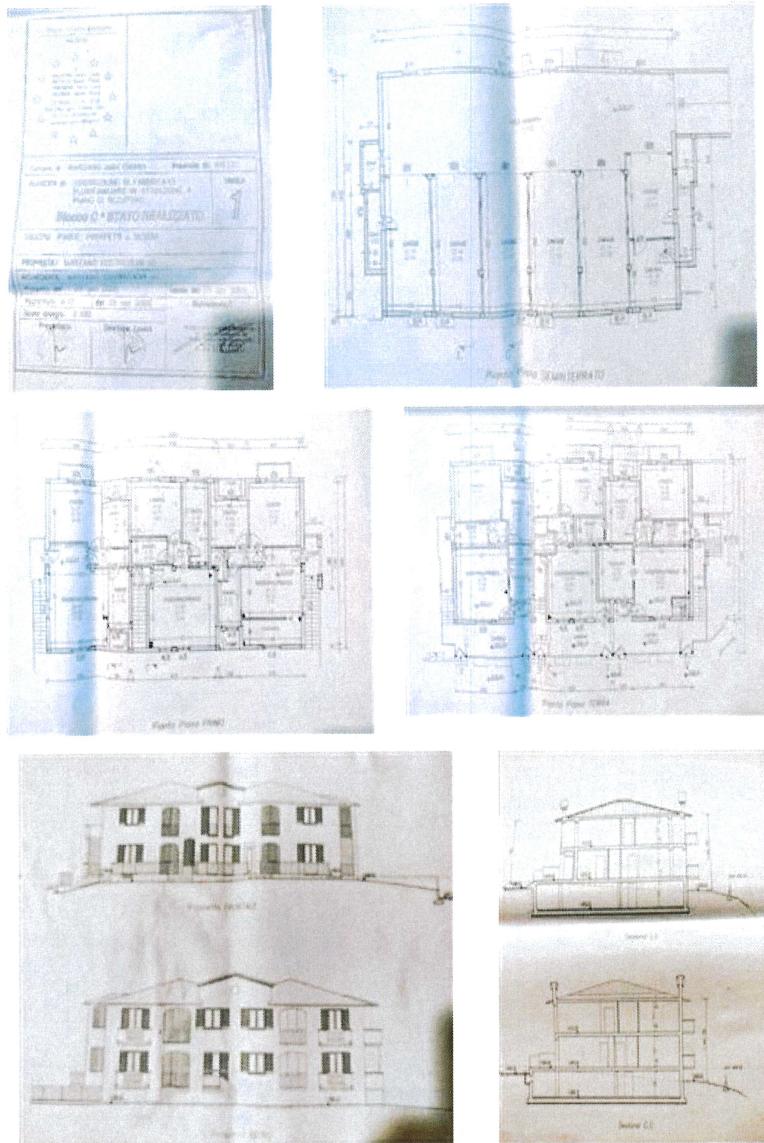
Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Arezzo, 17/11/2025

Professionista con delega alla vendita Rag. LUCA STELLA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a f. 17 p.la 146 sub 31 e 33



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale del piano primo viene



rappresentata una nicchia nella camera più piccola che non è stata realizzata in conformità alla concessione edilizia, stato realizzato. Nel bagno non è presente il muretto che doveva delimitare il box doccia. Tali minime difformità non inficiano catastalmente il classamento, la consistenza e rendita dell'unità immobiliare.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi  
Questa situazione è riferita solamente a F. 17 plla 146 sub 31

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



appartamento a MARCIANO DELLA CHIANA via Carraia 21q, della superficie commerciale di 73,03 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ubicato al piano primo di un Complesso Condominiale, denominato "Condominio Bellavista" in Marciano della Chiana AR, corredato di box auto al piano seminterrato. Gli immobili subastati ricadono nel blocco centrale, denominato "blocco C" del complesso che si compone di tre edifici plurifamiliari. L'immobile si trova in via Carraia in posizione periferica, rispetto al centro storico di Marciano. L'accesso avviene mediante cancellino d'ingresso esclusivo a piano terra, posto sul piazzale condominiale e rampa di scale esclusiva, che sale all'interno del fabbricato.

L'abitazione si compone di zona pranzo soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno con piccola finestra posta sul vano scale e due camere, delle quali una più ampia. Al piano seminterrato si trova il box auto, raggiungibile dall'esterno mediante rampa di accesso, posta sul lato ovest del fabbricato principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 21q, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 146 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CARRAIA MARCIANO DELLA CHIANA, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

Firmato Da: TONNONI ALESSANDRA Emissario Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 52d6baab41acb1f748fa8d4bbfb04fe





#### 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 Lucignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Rocca di Marciano, Torre dell'Orologio, Chiesa di Santa Lucia e San Michele Arcangelo, Chiesa dei SS. Stefano e Andrea, Chiesa del Ss. Crocifisso.

#### SERVIZI

- palazzetto dello sport
- municipio
- scuola media inferiore



tecnicamente incaricato: ALESSANDRA TONNONI

Pagina 9 di 20

Firmato Da: TONNONI ALESSANDRA Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#: 52d6baab41acb11748fffa8d4bbfb04fe



Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Arezzo, 17/11/2025

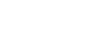
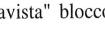
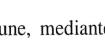
Professionista con delega alla vendita Rag. LUCA STELLA

negozi al dettaglio  
spazi verde

al di sopra della media   
attuale 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

al di sopra della media   
attuale   
al di sotto della media   
al di sopra della media   
al di sotto della media   
al di sopra della media   
al di sotto della media   
al di sopra della media   
al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano primo di unità immobiliare condominiale "Condominio Bellavista" blocco centrale, in Marciano della Chiana AR più box auto al piano seminterrato.

L'immobile residenziale è accessibile da ingresso al piano terra su piazzale a comune, mediante cancellino in ferro e rampa di scale di rivestita in pietra, che sale all'interno del fabbricato. L'immobile è dotato di portoncino di ingresso blindato con finitura esterna composta da pannello legno di colore marrone .

L'appartamento si compone zona soggiorno pranzo con angolo cottura. Il locale è dotato di due porte finestre che affacciano sul piazzale condominiale, con parapetto a filo apertura formato da ringhiere in ferro verniciato. Completano l'unità abitativa un disimpegno, un servizio igienico e due camere delle quali la più piccola, ha pianta allungata e stretta.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione ed i materiali, l'immobile risulta edificato circa 20 anni fa e presenta uno stato di manutenzione appena sufficiente; si rendono necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria . Fra questi è consigliata la tinteggiatura di tutte le superfici e il trattamento con prodotti specifici delle porzioni che risultano interessate da muffe ( specie in prossimità delle finestre e sottofinestra) delle infiltrazioni che pare provengano dalla copertura ma che non è stato possibile ispezionare, il rifacimento completo del bagno con sostituzione sanitari rubinetterie e piastrelle.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle di gres di colore beige chiaro. I rivestimenti del bagno e angolo cottura sono in ceramica. I locali sono rifiniti con intonaco di tipo civile tinteggiato con pittura a tempera comune.

SANITARI

Il bagno è dotato di sanitari e finiture di qualità economica e in stato di conservazione scarso.

INFISSI

Quelli esterni dei locali abitabili sono in legno con vetri doppi e oscuranti a persiana in legno di colore marrone.

le persiane dal lato delle camere sono in stato di conservazione scarso o insufficiente e necessitano di opere di falegnameria con integrazione delle parti mancanti o sostituzione.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone, in stato di conservazione scarso. Il portoncino di ingresso all'appartamento è del tipo blindato con finitura esterna in legno in stato di conservazione sufficiente.

IMPIANTI

L'impianto termico è costituito da caldaia autonoma murale posta in cucina completamente a vista; gli elementi radianti sono formati da radiatori a parete in alluminio.

L'impianto elettrico è costituito da elementi sotto traccia: sono presenti quadro elettrico con differenziali.

Firmato Da: TONNONI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie# 52d60aab41acb11748ffa864bb04fe



Le condizioni generali degli impianti attestano uno stato manutentivo scarso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al primo ed ultimo piano, ha un'altezza interna di 2.70 ed è separata dal tetto da un vano intercapedine, accessibile da una botola sopra il pianerottolo delle scale.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* cancello ingresso realizzato in ferro con apertura manuale 

*infissi interni:* finestre realizzati in legno e vetro 

*infissi esterni:* finestre realizzati in legno e vetro 

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in stiferite o materiale isolante analogo. In merito alle infiltrazioni, si ipotizza che siano necessari interventi di manutenzione alle canne fumarie sfiate e /o comignoli 

*scale:* esterna coperta con rivestimento in pietra 

Degli Impianti:

*elettrico:* 

*gas:* con alimentazione a metano conformità: non rilevabile 

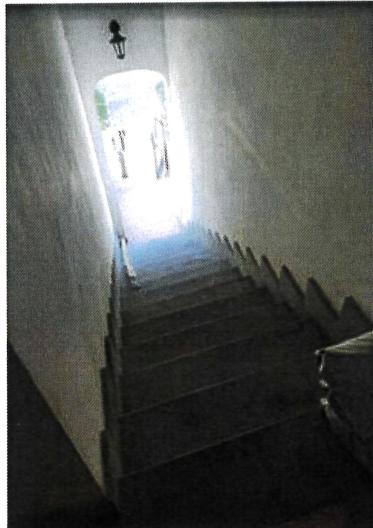
*termico:* sottotraccia con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in radiatori alluminio conformità: non rilevabile 

*fognatura:* fossa settica condominiale + depuratore la rete di smaltimento è realizzata in tubazioni pvc con recapito in fuori fognatura pubblica conformità: non rilevabile. E' stata reperita l'originaria autorizzazione agli scarichi rilasciata all'epoca della costruzione del fabbricato 

Delle Strutture:

*scale esterne:* a rampa unica costruite in pietra , il servoscala è non presente 





CLASSE ENERGETICA:

D

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

tecnicò incaricato: ALESSANDRA TONNONI  
Pagina 12 di 20

Firmato Da: TONNONI ALESSANDRA Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#: 5206baab41acb1f748ffad4bb0b04fe



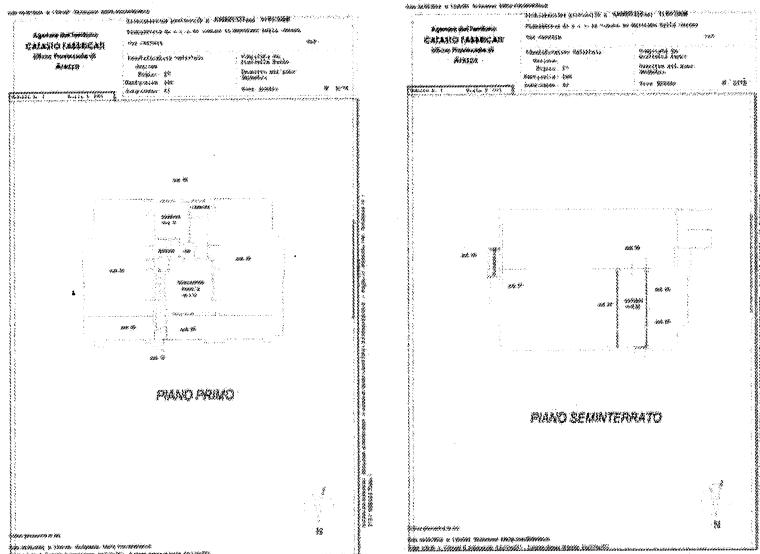
Certificazione APE N. 0000911712 registrata in data 30/06/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione              | consistenza  | indice  | commerciale  |
|--------------------------|--------------|---------|--------------|
| soggiorno-pranzo/cottura | 27,20        | x 120 % | = 32,64      |
| camera1                  | 14,28        | x 120 % | = 17,14      |
| camera2                  | 10,38        | x 120 % | = 12,46      |
| bagno                    | 4,78         | x 120 % | = 5,74       |
| ingresso                 | 1,82         | x 120 % | = 2,18       |
| disimpegno               | 2,40         | x 120 % | = 2,88       |
| <b>Totale:</b>           | <b>60,86</b> |         | <b>73,03</b> |



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 146 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 28, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: VIA CARRAIA MARCIANO DELLA CHIANA, piano: S1

Si riscontrano segni di infiltrazione nel soffitto provenienti dalle tubazioni scarichi dai piani superiori



e sulla parete contro terra. Si fa presente che oltre la parete contro terra, nel piazzale condominiale, sono presenti dei pozzi che sono parte dell'impianto scarichi e che si osservano tracce di umidità anche all'esterno della parete, che forma il muretto esterno di recinzione . vd. doc. fotografica

| descrizione                            | consistenza  | indice    | commerciale  |
|--|--------------|-----------|--------------|
| box auto coperto al piano seminterrato | 25,20        | x<br>50 % | =<br>12,60   |
| <b>Totale:</b>                         | <b>25,20</b> |           | <b>12,60</b> |





#### 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: 30/05/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 310/2013

Descrizione: Proprietà superficiaria, per la durata di anni 99 (novantanove), con decorrenza dal 7 dicembre 1992, su fabbricato ubicato all'interno di un lotto artigianale in area PIP, articolato su tre piani collegati da scala interna, oltre a terrazzo di copertura, comprendente un laboratorio artigiano e una abitazione., 1

Indirizzo: Via Aldo Moro, 2-4 Marciano Della Chiana, AR

##### Superfici accessorie:

Prezzo: 144.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctù: 391.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 102.560,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 212,00 m

Numero Tentativi: 7

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/12/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 84/2020

Descrizione: Piena proprietà per l'intero su terra-tetto a schiera in Marciano della Chiana (AR) Via Castiglioni 24/J e Via R.L. Montalcini, dislocato su tre piani composto da: ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, bagno e loggia al PT; due camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio e loggia al P1; due cantine al PS1; corredata da garage al PS1, resede di pertinenza ed integrato dai proporzionali

Firmato Da: TONNONI ALESSANDRA Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie# - 52d6baab41acb11748fa8d4bbfb04fe



Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Arezzo, 17/11/2025

Professionista con delega alla vendita Rag. LUCA STELLA

diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune del complesso residenziale di cui il bene oggetto di vendita è parte., 1

Indirizzo: Via Castiglioni 24/J Marciano Della Chiana, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 112.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctù: 146.850,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 146.850,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 407,00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/01/2019

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 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 Ctù: 44.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 471,00 m

Numero Tentativi: 9

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/01/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 80/2017

Descrizione: Piena proprietà per quota dell'intero su porzione di un complesso di "villette a schiera" costituita da alloggio terra-cielo per civile abitazione disposta su tre piani (interrato, terra, primo) corredata di garage e piccolo resede esclusivo di fronte e sul retro. L'alloggio, sviluppato su due piani fuori terra oltre piano interrato, è costituito al piano rialzato da ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, studio, disimpegno, bagno e scale di collegamento agli altri due piani; a corredo una loggia esterna di ingresso. Al piano primo, collegato con scala interna, ci sono tre camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e due balconi, uno sul fronte, l'altro sul retro dell'edificio; dal disimpegno, tramite una botola con scala retrattile, è possibile accedere al sottotetto non praticabile. Al piano interrato sono collocati una cantina/taverna e il garage provvisto di apertura esterna carrabile con porta basculante. La superficie utile dell'alloggio è di 121,95 mq., 1

Indirizzo: Largo dei Mille, 11 Marciano Della Chiana, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctù: 167.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 133.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 651,00 m

Numero Tentativi: 4



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/03/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 261/2014

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su unità abitativa inserita in immobile di maggiore consistenza con piccolo resede scoperto esclusivo e locale autorimessa. L'appartamento è composto da: soggiorno/pranzo, cucinotto, disimpegno, studio, due servizi igienici, tre camere, il secondo servizio igienico e un ripostiglio per una superficie utile abitabile di mq 124,73., 1

Indirizzo: Largo dei Mille, 12 Marciano Della Chiana, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 162.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 104.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 654.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/12/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 102/2020

Descrizione: In Comune Marciano della Chiana, località Casa del Rossino, via Molino n. 17, piena proprietà su fabbricato di civile abitazione di 195,72 mq. circa, composto da ingresso, disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, bagno al piano terra; tre camere, due bagni, 3 disimpegni al primo piano; con annesso resede di pertinenza sul quale insiste un ripostiglio, oltre volumetria da realizzare, oltre a terreno della superficie complessiva di 2.358 mq., 1

Indirizzo: Marciano della Chiana (AR) località Casa del Rossino, via Molino n. 17 - Toscana Marciano della Chiana, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 213.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 263.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 210.880,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 878.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, il sottoscritto Ctu, dopo aver svolto le opportune indagini di mercato, ha ritenuto corretto utilizzare, il metodo di stima sintetico-comparativa, che consiste nel raffronto fra il bene da stimare ed un campionario di altri immobili con destinazioni compatibili e tipologicamente similari.

Per fare questo è stata intrapresa un'analisi del mercato delle offerte (annunci di vendita immobiliare) rapportandosi anche alle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (la cui funzione è stata soltanto indicativa).

Firmato Da: TONNONI ALESSANDRA Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52d6baab41acbd1738fa8d4bbfb04fe



Indagine e/o analisi del mercato immobiliare:

a) Le quotazioni immobiliari relative ad unità abitative aventi le stesse caratteristiche dell'appartamento da stimare, in condizioni di libero mercato, rilevate nel comprensorio del Comune di Marciano, presso operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari, imprenditori edili, periti, tecnici, ecc), considerata la poca dinamicità dello specifico segmento di mercato di questo periodo temporale, sono risultate essere le seguenti:

abitazioni civili : valore unitario medio di mercato da €700 a € 1150.00 per mq. di superficie linda compreso accessori ;

b) Fonte- Agenzia delle Entrate -Osservatorio del Mercato Immobiliare-Banca dati : Le quotazioni immobiliari, riferite al secondo semestre 2024 , relative ad unità abitative, poste nel Comune in esame, risultano essere le seguenti: abitazioni civili stato conservativo normale : valore unitario medio di mercato da €. 800,00 a €. 1150 il mq di superficie linda; Stima del valore di mercato con il criterio sintetico-comparativo (e/o per valori unitari):

Tale metodo di stima, che è quello che viene più comunemente utilizzato, nelle libere contrattazioni, consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile, moltiplicando la sua consistenza, espressa in superficie commerciale , per un valore unitario medio, a metro quadrato, opportunamente individuato.

L'applicazione di tale criterio di stima presuppone l'esistenza di un mercato afferente il trasferimento di immobili comparabili a quello in esame, attivo ed in regime di libera concorrenza, tale da produrre un'ampia scala di valori tipici di riferimento, al fine di poter eseguire un'appropriata comparazione.

Ad oggi però il mercato immobiliare di tali immobili, risulta essere poco dinamico ed in continua contrazione. Per l'individuazione del valore unitario medio a metro quadrato, il sottoscritto ctu ha tenuto conto quindi, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità abitativa, come la localizzazione rispetto al centro, la viabilità, l'accessibilità, l'ubicazione, l'esposizione, luminosità, la vetustà, le condizioni di manutenzione, le superfici degli accessori, ecc. Tenuto conto delle indagini e/o delle analisi di mercato svolte, e cioè dei valori unitari medi rilevati nel comprensorio per immobili simili, il sottoscritto Ct u ritiene congruo assumere, come valore unitario medio, pari ad **€ 1050,00** a metro quadrato di superficie commerciale in condizioni di conservazione ordinarie.

Al valore di mercato attribuito saranno detratte le spese specificate nella presente perizia oltre la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e/o per errori e/o omissioni dello scrivente (**10%**).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico Comunale di Marciano della

Firmato Da: TONNONI ALESSANDRA Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#: 52d6baab41ac81738fa8d4bbfb04fe

Chiana agenzie: Arezzo, osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: Valore a corpo: RIEPILOGO VALORI CORPO: Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |          |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 73,03 | x | 1.050,00 | = | <b>76.681,50</b> |
| Valore superficie accessori:  | 12,60 | x | 1.050,00 | = | <b>13.230,00</b> |
|                               |       |   |          |   | <b>89.911,50</b> |

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione  | importo |
|--|---------|
| differenza per vendite coattive, condizioni generali di conservazione ed eventuali errori e/o omissioni dello scrivente (FIV) si rimanda al paragrafo "valore vendita giudiziaria" | 0,00    |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                     |
|--|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 89.911,50</b> |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 89.911,50</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima: COMPARATIVO, MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO  
(vedi paragrafo sviluppo valutazione)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Marciano della Chiana, agenzie: immobiliare.it, casa.it, idealista.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Arezzo

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;

tecnicamente incaricato: ALESSANDRA TONNONI  
Pagina 19 di 20

Firmato Da: TONNONI ALESSANDRA Emissario Dati ARUBAPEC S.p.A. N.G.CA 3 Serial#: 52d6baab41acbc1748fa8d4bbfb04fe



Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Arezzo, 17/11/2025

Professionista con delega alla vendita Rag. LUCA STELLA

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | appartamento | 73,03       | 12,60           | 89.911,50     | 89.911,50      |
|    |              |             |                 | 89.911,50 €   | 89.911,50 €    |

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: **€. 89.911,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 8.991,15**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 457,71**

Arrotondamento del valore finale: **€. 462,64**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**

data 02/07/2025

il tecnico incaricato  
ALESSANDRA TONNONI

tecnico incaricato: ALESSANDRA TONNONI  
Pagina 20 di 20

Firmato Da: TONNONI ALESSANDRA Emisso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG Ca 3 Serial#: 52d6baab41acbf1f748fa8d4bbfb04fe



Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Arezzo, 17/11/2025

Professionista con delega alla vendita Rag. LUCA STELLA