



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 222/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dr. Andrea Turturro

CUSTODE:

Dr. Marco Cipolli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/08/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Pamela Geom. D'Ovidio**

CF:DVDPML81C54A468W

con studio in FOIANO DELLA CHIANA (AR) Piazza Giorgio Ambrosoli, 12

telefono: 3456925934

email: pameladovidio@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 222/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a AREZZO Via Piero Calamandrei 5, della superficie commerciale di **72,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di pignoramento è posto in Comune di Arezzo, su incrocio tra Via Fierandola e Via Calamandrei, 5. Il fabbricato ricade lungo la strada principale di Via Calamandrei, fa parte di un complesso con più unità abitative, esternamente è un fabbricato intonacato, in aderenza con altri fabbricati adibiti a civile abitazioni.

L'unità abitativa è composta a piano terra da pergolato/lavanderia, ingresso, bagno, camera, disimpegno, cucina/soggiorno. Alla porzione di fabbricato si accede transitando su un bene comune non censibile identificato al Fg.29 P.lla 140 sub. 8 (in quanto fino al 2010 l'ingresso dell'abitazione avveniva da vano scale) che sarebbe di servizio al Sub. 1 e 9 (il nostro è il Sub. 7) che ci permette di raggiungere un piccolo resede esclusivo, recintato identificato al Fg. 29 P.lla 140 Sub. 6 (area urbana non intestata) per poter entrare nella cucina/soggiorno altrimenti possiamo raggiungere il retro del fabbricato tramite viabilità privata rappresentata dalla P.lla 139 accedendo al portico/lavanderia entrando dal lato della camera.

L'appartamento è posto a piano terra ed è composto da cucina/soggiorno, disimpegno, camera, bagno, disimpegno, portico con piccolo resede esclusivo, come di seguito descritto:

**PIANO TERRA** cucina/soggiorno, piccolo disimpegno, camera, bagno, disimpegno, il tutto con altezza utile di Mt. 2,65 e superficie lorda di circa Mq. 68,00, oltre pergolato/lavanderia di circa Mq. 8,00 con altezza utile media di Mt. 2,53.

L'immobile è stato realizzato con muratura portante intonacato e tinteggiato su entrambe i lati.

Il tetto ha una struttura portante a doppia falda, con solaio in latero cemento e sovrastante manto di copertura con tegole portoghesi.

Le pavimentazioni interne del piano terra sono in gres porcellanato.

Le finestre sono in legno con singolo vetro, le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è una porta finestra in legno, gli oscuranti sono persiane in alluminio.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, termo idrico con caldaia a metano, gli elementi radianti sono in alluminio.

L'unità abitativa risulta allacciata alla rete elettrica, al pubblico acquedotto e alla pubblica fognatura.

Il fabbricato confina con P.lla 140 sub. 6, P.lla 25 Sub. 1, strada privata identificata alla P.lla 139 e P.lla 24, salvo se altri.

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sezione B al

Foglio 29 P.lla 25 Sub. 7 graffato alla

P.lla 609 Sub. 3

P.lla 610 Sub. 1 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 162,79;

Il tutto integrato da un'area urbana (utilizzata dell'esecutato ma non risulta intestata) e camminamento pedonale identificato come bene comune non censibile ad alcuni subalterni che non risultano essere dell'esecutata, quindi utilizzato senza titolo pertanto questa porzione non verrà stimata.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, termo idrico con elementi radianti in alluminio posti in ciascuna stanza.

Apparentemente gli impianti possiamo dire che possano sembrare a norma, e forse adeguati negli anni 2010 circa, ma non avendo potuto reperire certificazione in merito non è possibile dichiarare la sua conformità alla normativa vigente.

Gli impianti risultano non conformi con la normativa vigente, ma necessitano di adeguamenti.

I costi per la sua verifica da soggetto competente, eventuale adeguamento e certificazioni di conformità alle normative vigenti ammonta circa ad €. 1500,00 (Euomillecinquecento/00).

Per quanto riguarda la manutenzione della caldaia, non risulta essere aggiornata, quindi necessita di manutenzione, pulizia, prova fumi, bollino Regionale per poter procedere alla redazione di Attestazione Prestazione Energetica e deposito presso le autorità competenti.

L'unità abitativa risulta allacciata alla rete elettrica, al pubblico acquedotto e alla pubblica fognatura, tutte le utenze al momento del sopralluogo risultavano attive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra, ha un'altezza interna di 265. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 25 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 162,79 Euro, indirizzo catastale: VIA PIERO CALAMANDREI n. 5 AREZZO, piano: T
- foglio 29 particella 609 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, indirizzo catastale: AREZZO
- foglio 29 particella 610 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, indirizzo catastale: AREZZO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2002.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **72,10 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

|                                                                                                 |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:              | <b>€. 47.861,00</b> |
| Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 46.100,00</b> |
| Data di conclusione della relazione:                                                            | <b>29/08/2025</b>   |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

Durante il sopralluogo in presenza dell'esecutata Sig.ra Falsini Michela la quale ci dichiara che li ci abita la madre Busà Paola che al momento non è presente, nel posto sono presenti dei ragazzi di un Progetto Erasmus.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Iscrizione ipotecaria volontaria del 13 Dicembre 2003 ai n. 25307/4799 e Iscrizione rinnovo ipoteca volontaria del 23 Novembre 2003 ai n. 20047/2345** a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a, contro Falsini Michela, per la complessiva somma di Euro 103.000,00 (Eurocentotremila/00), a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 206.000,00 (Euroduecentoseimila/00), concessa con atto Rogito notaio Giacomo Sprugnuolo di Arezzo del 11 Dicembre 2003 repertorio n. 1116, gravante sui soli immobili siti nel Comune di Arezzo (AR), individuati con Foglio 29 P.lla 25 Sub. 7 graffato alla P.lla 609 Sub. 3 e P.lla 610 Sub. 1

Costo cancellazione €.  
 $35,00 + €.  
59,00 + 0,50\% \times €.  
206.000,00 = Euro  
1.124,00$   
(EuroMillecentoventiquattro/00).

**- ISCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO DEL 14 GIUGNO 2023 AI N. 10305/7954 A FAVORE DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. CON SEDE IN ROMA CONTRO FALSINI MICHELA, PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 60.278,12 (EUROSESSANTAMILADUECENTOSETTANTOTTO/12), A GARANZIA IPOTECARIA EURO 120.556,24 (EUROCENTOVENTIMILACINQUECENTOCINQUANTASEI/24), NASCENTE DA DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI AREZZO DEL 19 MAGGIO 2023 REPERTORIO N. 1343, GRAVANTE SUI SOLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI AREZZO (AR), INDIVIDUATI CON FOGLIO 29 P.LLA 25 SUB. 7 GRAFFATO ALLA P.LLA 609 SUB. 3 E P.LLA 610 SUB. 1**

Costo cancellazione € 35,00 + € 59,00 + € 200,00= Euro 294,00 (Euroduecentonovantaquattro/00)

**- TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI AREZZO DEL 24 DICEMBRE 2024 AI N. 22044/17138 A FAVORE DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. CON SEDE IN ROMA, CONTRO FALSINI MICHELA, PER LA COMPLESSIVA**

|       |    |      |           |
|-------|----|------|-----------|
| SOMMA | DI | EURO | 60.278,12 |
|-------|----|------|-----------|

(EUROSESSANTAMILADUECENTOSETTANTOTTO/12), OLTRE INTERESSI E COSTI ACCESSORI COME DA PRECETTO DELL' AVV. SANDRO BARCALI, GRAVANTE SUI SOLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI AREZZO (AR), INDIVIDUATI CON FOGLIO 29 P.LLA 25 SUB. 7 GRAFFATO ALLA P.LLA 609 SUB. 3 E P.LLA 610 SUB. 1.

Costo cancellazione € 35,00 + € 59,00 + € 200,00= Euro 294,00 (Euroduecentonovantaquattro/00)

*PER UN TOTALE COMPLESSIVO DEI COSTI STIMATI PER LA CANCELLAZIONE PARI AD EURO 1.712,00 (EUROMILLESETTECENTODODICI/00).*

Il costo esatto delle cancellazioni, dovrà essere determinato con riferimento alle tariffe vigenti al momento della effettiva cancellazione.

#### **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: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **non presenti**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Ulteriori avvertenze:

Per il fabbricato oggetto della presente relazione non risulta costituito nessun condominio, essendo costituito solo da cinque unità abitative e non rientrando nella costituzione obbligatoria. Le spese a comuni venivano gestite tra i vari proprietari. Risulta a comune il tetto, alcuni vialetti e camminamenti, le fosse biologiche.

Per il fabbricato oggetto della presente non e' stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali, usi civili

ed oneri di affrancazione o riscatto.

L'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità e non fa parte di un programma Edilizio Economico e Popolare.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

A seguito della verifica effettuata della certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari, ritengo che sono presenti alcuni errori: l'atto di mutuo è del 11/12/2003 e non del 23/11/2023, l'atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento la trascrizione non è 24/12/2025 ma è 24/12/2024.

Si precisa che le planimetrie catastali sono state fornite al Curatore Dr. Matteo Cipolli durante il sopralluogo in data 16/04/2025.

Non risultano iscrizioni ipotecarie successive all'atto di pignoramento.

Sussiste la continuità delle trascrizioni nei 20 anni antecedenti al pignoramento.

La planimetria catastale estrapolata dall'Agenzia delle Entrate di Arezzo risulta conforme allo stato di fatto ad eccezione di una nicchia posta nel bagno e di un muretto basso nella camera.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato antecedente al 1° Settembre 1967, successivamente con DIA 4146/2006 del 27/10/2006 manutenzione straordinaria, con Pratica Edilizia n. 2280/2009 per sopraelevazione ed in fine VCO DIA 994/2010 del 26/06/2010.

Non è stata reperita presso l'amministrazione comunale la richiesta di abitabilità in quanto era esistente l'unità abitativa già nel 1967 e mai oggetto di ristrutturazione edilizia ma bensì di manutenzione straordinaria intervento che non richiede l'obbligo dell'abitabilità.

Da un raffronto svolto tra la situazione attuale del fabbricato in oggetto e quanto autorizzato dal Comune Arezzo, l'immobile risulta essere conforme.

L'immobile in oggetto, nel Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo, ricade in zona B/2 del P.R.G. e UTOE 18 del Piano Strutturale.

NON POSSEDENDO NE TERRENI AGRICOLI NE URBANI, LA NORMATIVA VIGENTE NON PRESCRIVE L'OBBLIGO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano Strutturale adottato l'immobile ricade in zona B2- UTOE 18

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento non coincide in quanto l'immobile nel 2010 è stato oggetto di modifiche quindi non è più composto da abitazione, locale sgombero e resede, ma da abitazione e resede, inoltre l'indirizzo corretto è Via Piero Calamandrei 5, ritenendo che i dati sono errati ma consentono l'individuazione del bene.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato antecedente al 1 Settembre 1967, successivamente con DIA 4146/2006 del 27/10/2006 manutenzione straordinaria, con Pratica Edilizia n. 2280/2009 per sopraelevazione ed in fine VCO DIA 994/2010 del 26/06/2010. Si fa presente che non è stata reperita Abitabilità dell'unità in oggetto in quanto già nel 1967 era edificata e mai oggetto di ristrutturazione edilizia ma bensì di manutenzione straordinaria. Le planimetrie catastali sono conformi con i titoli autorizzativi e con lo stato dei luoghi.

**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 AREZZO VIA PIERO CALAMANDREI 5

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a AREZZO Via Piero Calamandrei 5, della superficie commerciale di **72,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di pignoramento è posto in Comune di Arezzo, su incrocio tra Via Fierandola e Via Calamandrei, 5. Il fabbricato ricade lungo la strada principale di Via Calamandrei, fa parte di un complesso con più unità abitative, esternamente è un fabbricato intonacato, in aderenza con altri fabbricati adibiti a civile abitazioni.

L'unità abitativa è composta a piano terra da pergolato/lavanderia, ingresso, bagno, camera, disimpegno, cucina/soggiorno. Alla porzione di fabbricato si accede transitando su un bene comune non censibile identificato al Fg.29 P.lla 140 sub. 8 (in quanto fino al 2010 l'ingresso dell'abitazione avveniva da vano scale) che sarebbe di servizio al Sub. 1 e 9 (il nostro è il Sub. 7) che ci permette di raggiungere un piccolo resede esclusivo, recintato identificato al Fg. 29 P.lla 140 Sub. 6 (area urbana non intestata) per poter entrare nella cucina/soggiorno altrimenti possiamo raggiungere il retro del fabbricato tramite viabilità privata rappresentata dalla P.lla 139 accedendo al portico/lavanderia entrando dal lato della camera.

L'appartamento è posto a piano terra ed è composto da cucina/soggiorno, disimpegno, camera, bagno, disimpegno, portico con piccolo resede esclusivo, come di seguito descritto:

**PIANO TERRA** cucina/soggiorno, piccolo disimpegno, camera, bagno, disimpegno, il tutto con altezza utile di Mt. 2,65 e superficie lorda di circa Mq. 68,00, oltre pergolato/lavanderia di circa Mq. 8,00 con altezza utile media di Mt. 2,53.

L'immobile è stato realizzato con muratura portante intonacato e tinteggiato su entrambe i lati.

Il tetto ha una struttura portante a doppia falda, con solaio in latero cemento e sovrastante manto di copertura con tegole portoghesi.

Le pavimentazioni interne del piano terra sono in gres porcellanato.

Le finestre sono in legno con singolo vetro, le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è una porta finestra in legno, gli oscuranti sono persiane in alluminio.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, termo idrico con caldaia a metano, gli elementi radianti sono in alluminio.

L'unità abitativa risulta allacciata alla rete elettrica, al pubblico acquedotto e alla pubblica fognatura.

Il fabbricato confina con P.lla 140 sub. 6, P.lla 25 Sub. 1, strada privata identificata alla P.lla 139 e P.lla 24, salvo se altri.

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sezione B al

Foglio 29 P.lla 25 Sub. 7 graffato alla

P.lla 609 Sub. 3

P.lla 610 Sub. 1 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 162,79;

Il tutto integrato da un'area urbana (utilizzata dell'esecutato ma non risulta intestata) e camminamento pedonale identificato come bene comune non censibile ad alcuni subalterni che non risultano essere dell'esecutata, quindi utilizzato senza titolo pertanto questa porzione non verrà stimata.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, termo idrico con elementi radianti in alluminio posti in ciascuna stanza.

Apparentemente gli impianti possiamo dire che possano sembrare a norma, e forse adeguati negli anni 2010 circa, ma non avendo potuto reperire certificazione in merito non è possibile dichiarare la sua conformità alla normativa vigente.

Gli impianti risultano non conformi con la normativa vigente, ma necessitano di adeguamenti.

I costi per la sua verifica da soggetto competente, eventuale adeguamento e certificazioni di conformità alle normative vigenti ammonta circa ad €. 1500,00 (Euomillecinquecento/00).

Per quanto riguarda la manutenzione della caldaia, non risulta essere aggiornata, quindi necessita di manutenzione, pulizia, prova fumi, bollino Regionale per poter procedere alla redazione di Attestazione Prestazione Energetica e deposito presso le autorità competenti.

L'unità abitativa risulta allacciata alla rete elettrica, al pubblico acquedotto e alla pubblica fognatura, tutte le utenze al momento del sopralluogo risultavano attive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra, ha un'altezza interna di 265. Identificazione catastale:



- foglio 29 particella 25 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 162,79 Euro, indirizzo catastale: VIA PIERO CALAMANDREI n. 5 AREZZO, piano: T
- foglio 29 particella 609 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, indirizzo catastale: AREZZO
- foglio 29 particella 610 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, indirizzo catastale: AREZZO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2002.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 Km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

mediocre

livello di piano:

eccellente

stato di manutenzione:

molto scarso

luminosità:

mediocre

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

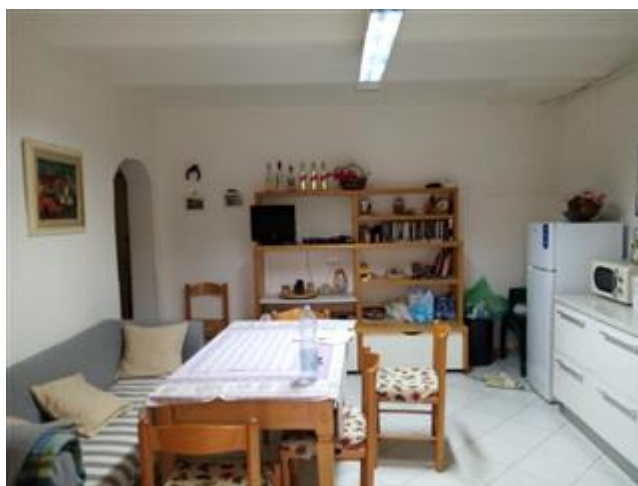
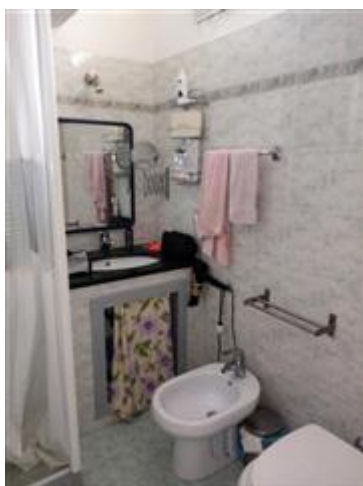
al di sopra della media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Attestazione di Prestazione Energetica, è stata presentata dalla Sottoscrittà in qualità di incarico ufficiale del Tribunale "APE redatta su incarico del Tribunale" in quanto la caldaia è priva di manutenzione, prova fumi, bollino Regionale.

Attestazione è stata redatta in data 07/0/2025 Codice Identificativo 0000926753 risultante in classe Energetica G

EP 157,77 KWh/m2 anno

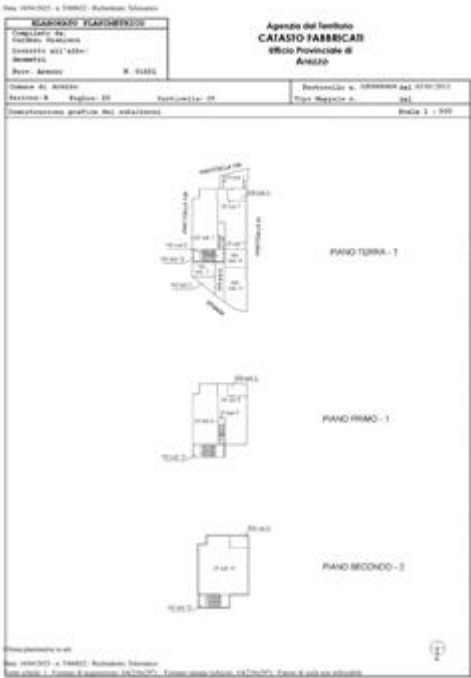


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione      | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Abitazione       | 68,00       | x | 100 %  | = | 68,00       |
| Pergolato        | 8,00        | x | 40 %   | = | 3,20        |
| Resede esclusivo | 18,00       | x | 5 %    | = | 0,90        |
| Totale:          | 94,00       |   |        |   | 72,10       |



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | Sezione             | Foglio  | Particella | Tip. Insieme | Alt. |
|--------|---------------------|---------|------------|--------------|------|
| ANCONA | 5                   | 55      | 10         |              |      |
| Sub    | UBICAZIONE          | Sezione | Foglio     | Particella   | Alt. |
| 1      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 2      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 3      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 4      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 5      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 6      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 7      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 8      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 9      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 10     | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |

| Comune | Sezione             | Foglio  | Particella | Tip. Insieme | Alt. |
|--------|---------------------|---------|------------|--------------|------|
| ANCONA | 5                   | 55      | 10         |              |      |
| Sub    | UBICAZIONE          | Sezione | Foglio     | Particella   | Alt. |
| 1      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 2      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 3      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 4      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 5      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 6      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 7      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 8      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 9      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 10     | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |

Comune di Ancona  
Foglio 55  
Particella 10  
Piano Terra - 1  
Piano Primo - 1  
Piano Secondo - 3

| Comune | Sezione             | Foglio  | Particella | Tip. Insieme | Alt. |
|--------|---------------------|---------|------------|--------------|------|
| ANCONA | 5                   | 55      | 10         |              |      |
| Sub    | UBICAZIONE          | Sezione | Foglio     | Particella   | Alt. |
| 1      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 2      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 3      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |
| 4      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |

| Comune | Sezione             | Foglio  | Particella | Tip. Insieme | Alt. |
|--------|---------------------|---------|------------|--------------|------|
| ANCONA | 5                   | 55      | 10         |              |      |
| Sub    | UBICAZIONE          | Sezione | Foglio     | Particella   | Alt. |
| 1      | via piano-camparolo | 5       | 10         |              |      |

Ufficio Provinciale



## 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: 20/11/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 214/2011

Descrizione: Diritto di piena proprietà su una porzione immobiliare catastalmente destinata ad ufficio, posta al piano secondo, attualmente adibita a civile abitazione, della superficie utile di circa mq.87,77 e lorda/commerciale di circa mq.98,56, con accesso mediante una scala interna, composta da ingresso con angolo cucina, tre vani ad ufficio (ora utilizzati come civile abitazione), ripostiglio, antibagno e bagno, oltre ad una vasta terrazza, della superficie di circa mq.23,80 ed ad un ripostiglio/sottoscala, posto al piano terreno; il tutto corredato da un locale originariamente adibito a centrale termica, posto al piano terreno, con accesso autonomo esterno, della superficie utile di circa mq. 11 e commerciale di circa mq. 14., 5

Indirizzo: Via della Fiorandola, 18 Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

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

Prezzo Base d'Asta: 25.652,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 24.00 m

Numero Tentativi: 7

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/11/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 64/2018

Descrizione: Diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato consistente in un appartamento per civile abitazione, della superficie lorda e commerciale complessiva pari a circa mq. 93 (novantatre), in scarso stato manutentivo e conservativo, avente accesso dalla viabilità mediante un vano di ingresso ed una rampa di scale interne condominiale (subalterno 23), posto al piano primo, composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere e bagno, integrato da un piccolo vano ripostiglio, posto al piano terreno in separato corpo di fabbrica. Si precisa che le offerte telematiche dovranno essere presentate entro le ore 12:00 di TRE giorni feriali antecedenti a quello fissato per l'udienza di vendita., 4

Indirizzo: Via Benedetto Croce 113 Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 460.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/05/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 127/2022

Descrizione: Appartamento abitativo con garage, posto in Arezzo (AR), Via G.Bruno , 3, al piano 3°, con ascensore, e costituito da: - Ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, terrazzo e disimpegno, garage; La superficie utile dell'appartamento, arrotondata al mq. è pari a: Appartamento P.3°mq. 70,00; Terrazza mq. 9,00; Garage mq. 15,00; La superficie commerciale è pari a: Appartamento P.3° e Terrazza mq. 82,00; Garage mq. 17,00; Il bene è occupato senza titolo, con procedura di sfratto in fase esecutiva., 1

Indirizzo: Via Giordano Bruno 3 Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 124.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 99.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 538.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/12/2022

Fonte di informazione: Contenzioso, 2435/2019

Descrizione: Intero di NUDA PROPRIETA' appartamento e garage in complesso condominiale senza enti comuni con ampio soggiorno e cucina, 3 camere da letto, due balconi, una veranda, doppi servizi., 1

Indirizzo: Via Giordano Bruno 31 Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 79.110,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.640,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 540.00 m

Numero Tentativi: 3

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati estrapolati i cvalori OMI sal secondo semestre 2024 , per le abitazioni di tipo economiche vanno da un minimo di € 800,00 a mq fino ad un massimo di € 1050,00 a mq. lordi

I valori di locazione con un minimo di € 2,80 a mq ad un max di € 3,60 a mq. lordi

Quindi per attribuire un valore all'immobile viene preso il valore minimo in quanto lo stato di conservazione dell'abitazione è mediocre, l'accesso principale si raggiunge da strada privata con diritto di transito.

Per quanto riguarda la determina del canone di locazione è stata fatta una media tra il valore minore e quello maggiore, attribuendo € 3,20 a mq lordi

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 72,10 | x | 800,00 | = | <b>57.680,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                                                             | importo   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Per verifica impianti ed eventuali adeguamenti normativi e certificazioni di conformità | -1.500,00 |
| Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia di vizi del bene 15%       | -8.319,00 |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.861,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.861,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima più adeguato al fine di individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari si ritiene sia quello sintetico comparativo. Tale metodo prevede la “comparazione” del bene con altri beni simili venduti o offerti nel mercato. I valori economici desunti dal libero mercato vengono comparati anche con quelli prelevati dalla banca dati dell’osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio che opportunamente riparametrati in ragione del contesto specifico in cui è situato il bene, vengono presi a base delle valutazioni effettuate. Nella valutazione sotto riportata si è tenuto conto del suo stato di conservazione (MEDIocre) e manutenzione del fabbricato, della sua limitazione che per accedere alla cucina/soggiorno dobbiamo transitare dalla camera, ed essendo privo di assegnazione casa coniugale, quindi privo di vincoli.

Considerando tutti gli aspetti soggettivi ed oggettivi che possono influire sulla valutazione degli immobili in parola, posso dichiarare il valore attuale dell’immobile in oggetto, così come sopra descritti è di complessivi **Euro 45.150,00** (Euroquarantacinquemilacentocinquanta/00), che è stato così determinato:

### LOTTO 1

I valori unitari a Mq. indicato tiene conto dello stato attuale tengono conto dello stato di conservazione e manutenzione degli impianti e del fabbricato, del tipo di rifiniture, che è privo di assegnazione casa coniugale e privo di vincoli.

Superficie commerciale lorda

Piano Terra Mq. 68,00 Abitazione                      ad Euro 800,00/Mq                      =  
Euro                      54.400,00

Piano Terra con riduzione rapporto mercantile del 0,40 in quanto non abitabile

Pergolato Mq. 8,00x0,40                                      ad Euro 800,00/Mq                      =                      \_\_\_\_\_  
Euro                      2.560,00

Totale

Euro                      56.960,00

Adeguamento Impianti e certificazione a corpo circa

|                                          |                 |        |
|------------------------------------------|-----------------|--------|
| Euro                                     | 1.500,00        |        |
|                                          |                 | Totale |
| Euro                                     | 55.460,00       |        |
| Abbattimento forfettario del 15% pari ad |                 |        |
| <u>Euro</u>                              | <u>8.319,00</u> |        |
|                                          |                 | Totale |
| Euro                                     | 47.141,00       |        |

**Valore di stima del bene stimato ed arrotondato ad Euro 47.100,00**

L'immobile oggetto di pignoramento durante il sopralluogo è risultato occupato da ragazzi stranieri aderenti ad un progetto di Erasmus, non è stato reperito contratto di locazione, quindi ritenendo l'occupazione in difetto di titoli.

Nell'immobile risulta essere residente la Sig.ra Busà Paola madre dell'esecutata, anch'essa occupante in difetto di alcun titolo.

Determina del giusto prezzo della locazione Abitazione € 3.20 x mq 68,00 = €. 217,60/2= € 108,80

Determina del giusto prezzo della locazione Pergolato € 3.20 x mq 8,00 x 0,40= mq 3,20 = €. 10,24 /2= € 5,12

Totale determinata metà giusto prezzo canone mensile € 113,92

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

#### 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 | 72,10       | 0,00            | 47.861,00          | 47.861,00          |
|    |              |             |                 | <b>47.861,00 €</b> | <b>47.861,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

In considerazione della tipologia dell'immobile pignorato ritengo opportuno la creazione di un unico lotto.

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta accessibile da viabilità privata nella quale risulta essere presente diritto di transito P.lla 139 con accesso pedonale per l'abitazione. L'immobile è dotato di piccolo resede.

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicata in Comune di Arezzo (AR), su incrocio tra Via Fiorenzuola e Via Calamandrei, 5, composto al piano terra da piccolo resede e con pergolato che attualmente è dotato anche di pannello plexiglass, lavanderia, bagno, camera, disimpegno, cucina/soggiorno, il tutto identificato al Comune di Arezzo, Sezione B:

Foglio 29 P.lla 25 Sub. 7 graffato alla

P.lla 609 Sub. 3

P.lla 610 Sub. 1 , Categoria A/4, Classe 3, Consistenza Vani 4, Rendita Euro 162,79;

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: **€. 47.861,00**

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

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.700,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 61,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.100,00**

data 29/08/2025

il tecnico incaricato  
Pamela Geom. D'Ovidio