TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

83/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

MARA SEVERI

CF:SVRMRA61D63A390K
con studio in AREZZO (AR) VIA GENOVA 6
telefono: 3473761887
email: marseveri@virgilio.it
PEC: mara.severi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORTONA Piazza Alcide de Gasperi 27, frazione Camucia, quartiere PS. La rampa di accesso al corpo B (garage) ha accesso da Via Nicola Sacco Bartolomeo Vanzetti nc. 8, della superficie commerciale di **138,97** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL FABBRICATO CHE OSPITÀ GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE HA UNA STRUTTURA IN C.C.A. E SOLAI IN LATERO CEMENTO. LE TAMPONATURE SONO IN LATERIZIO. IL PIANO TERRA È DOTATO DI UN PORTICATO CHE SI ESTENDE PER TUTTA LA LUNGHEZZA DEL FABBRICATO ED OSPITA ATTIVITÀ TIPO COMMERCIALI E GLI INGRESSI ALLE VARIE SCALE CONDOMINIALI. L'APPARTAMENTO DI CUI ALLA PRESENTE È UBICATO SU UNA PORZIONE, AL NC. 27, CON SVILUPPO SU QUATTRO PIANI FUORI TERRA (PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO SECONDO, PIANO TERZO), UN SOTTOTETTO E UN PIANO INTERRATO. E' UBICATO AL PIANO TERZO E PIANO SOTTOTETTO. L'ACCESSO È TRAMITE SCALA INTERNA CONDOMINIALE E DA ASCENSORE CONDOMINIALE: LA SCALA COLLEGA IL SEMINTERRATO CON IL PIANO 3° MENTRE L'ASCENSORE COLLEGA IL PIANO TERRA CON IL PIANO 3°.

Il fabbricato è stato collaudato, per la parte strutturale, con collaudo dell'Ing. Vincenzo Luconi depositato presso il Genio Civile in data 24.04.1981 con il n° 4037 .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 e piano sottotetto, ha un'altezza interna di ml. 2,70 l'appartamento - 1,20/2,80 sottotetto.Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 724 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Piazza Alcide de Gasperi n° 27, piano: 3° e sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: [illegible], parti condominiali
  Si fa presente che i beni pignorati, facendo parte di un condominio, sono asserviti da beni comuni non censibili non pignorati, ma asserviti alle unità immobiliari oggetto del presente pignoramento. Per tali beni comuni non censibili non è stato possibile trovare l'identificazione

catastale in quanto manca l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni (probabilmente mai stato fatto). Nel contratto di acquisto dell'immobili tali beni sono accennati alquanto vagamente (si veda il contratto di compravendita allegato in cui è riportato: "...la vendita comprende una quota di comproprietà di tutti gli enti che, ai sensi di legge sono di uso e godimento comune tra i condomini di uno stesso stabile.") La sottoscritta ha chiesto l'identificazione delle parti comuni anche all'Amministratrice di condominio la quale ha riferito quanto scritto nel contratto e che vagamente comprendeva almeno la rampa carrabile dei garages, il vano scala e l'ascensore. La sottoscritta perciò non ha elementi sicuri per fornire l'identificazione catastale delle parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

A.1 **albergo**.
B **box singolo** a CORTONA Piazza Alcide de Gasperi 27, frazione Camucia, quartiere PS. La rampa di accesso al corpo B (garage) ha accesso da Via Nicola Sacco Bartolomeo Vanzetti nc. 8, della superficie commerciale di **14,45** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Garage al piano interrato dell'edificio posto in Piazza Alcide de Gasperi nc. 27.

L'accesso carrabile è da rampa esterna posta in via Nicola Sacco Bartolomeo Vanzetti nc. 8: La rampa è al servizio anche di altri appartamenti di altri numeri civici.

Il fabbricato è stato collaudato, per la parte strutturale, con collaudo dell'Ing. Vincenzo Luconi depositato presso il Genio Civile in data 24.04.1981 con il n° 4037 .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 3,35 (con soppalco).Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 724 sub. 33 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Via Nicola Sacco Bartolomeo Vanzetti 8, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: [illegible], parti comuni
  Si fa presente che i beni pignorati, facendo parte di un condominio, sono asserviti da beni comuni non censibili non pignorati, ma asserviti alle unità immobiliari oggetto del presente pignoramento. Per tali beni comuni non censibili non è stato possibile trovare l'identificazione catastale in quanto manca l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni (probabilmente mai stato fatto). Nel contratto di acquisto dell'immobili tali beni sono accennati alquanto vagamente (si veda il contratto di compravendita allegato in cui è riportato: "...la vendita comprende una quota di comproprietà di tutti gli enti che, ai sensi di legge sono di uso e godimento comune tra i condomini di uno stesso stabile.") La sottoscritta ha chiesto l'identificazione delle parti comuni anche all'Amministratrice di condominio la quale ha riferito quanto scritto nel contratto e che vagamente comprendeva almeno la rampa carrabile dei garages, il vano scala e l'ascensore. La sottoscritta perciò non ha elementi sicuri per fornire l'identificazione catastale delle parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 5 (più sottotetto) piano, 4 (più sottotetto) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**153,42 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 174.164,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 148.039,83**
Data di conclusione della relazione:	**14/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Spese di Cancellazione dei Gravami sopra descritti a carico della procedura:

- Trascrizione Pregiudizievole a favore di AMCO_Asset Management Company S.p.A N trascritta il 09.06.2015 ai nn. 9974 numero

generale e 7502 numero particolare

Spese di Cancellazione € 294,00

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. trascritta il 09/06/2015 a Uffici di Pubblicità Immobiliare ai

nn. 7456 numero generale e 889 numero particolare

Spese di cancellazione € 35,00

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 27/05/2015 a firma di Notaio Puliatti Emilia ai nn. 153119/23590 di repertorio di repertorio, iscritta il 09/06/2015 a Uffici di Pubblicità Immobiliare ai nn. 7456 numero generale e 889 numero particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 170.000,00.
Importo capitale: € 85.000,00.
Durata ipoteca: 12 anni.
La formalità è riferita solamente a 1/1 piena proprietà NCEU di Arezzo Comune di Cortona Foglio 107 Particella 724 Subalterno 23 e NCEU di Arezzo Comune di Cortona Foglio 107 Particella 724

Subalterno 33

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo ai nn. 1981 di repertorio di repertorio, trascritta il 09/06/2015 a Ufficio di pubblicità immobiliare ai nn. 9974 numero generale e 7502 numero particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo.
La formalità è riferita solamente a quota 1/1 piena proprietà NCEU di Arezzo comune di Cortona Foglio 107 Particella 724 Subalterno 23 e NCEU di Arezzo comune di Cortona Foglio 107 Particella 724 Subalterno 33

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:	**€. 588,78**
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:	**54,5267**

Ulteriori avvertenze:

Premesso che:

- il Sig. [redacted] è proprietario di un altro garage (non oggetto della presente CTU) nello stesso stabile dove sono collocati gli altri due immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare;

- Le spese condominiali gi gestione sono state calcolate cumulatamente dall'Amministratore di Condominio (e non con riguardo per ciascun immobile di proprietà [redacted]),

con ciò in premessa si rileva quanto di seguito esposto:

La sottoscritta ha cercato varie volte di contattare,l'Amministratrice di Condominio la quale ha inviato solo l'ultimo Consuntivo datato 09.05.2025 - Gestione 2024-2025 - e Preventivo 2025-2026 (entrambi approvati in Assemblea) in cui si possono notare i millesimi di proprietà [redacted] e le spese insolute. Come specificato sopra si riferiscono cumulatamente all'appartamento e ai *due garages* quindi non è stato possibile alla sottoscritta specificare i millesimi corrispondenti all'appartamento e ad un solo garage (Oggetto di esecuzione immobiliare). Si fa presente che dal consuntivo emerge che il Sig. [redacted], rispetto all'appartamento e ai due garages detiene 54,5267 millesimi di proprietà.

Sempre dallo stesso consuntivo emerge che il Sig. [redacted] ha € 1.212,42 di spese condominiali scadute ed insolute, ma le stesse sono poi state pagate in data 23.07.2025 dall'Avv. [redacted], Curatrice dell'Eredità [redacted]

Sempre dallo stesso consuntivo emerge che le spese di gestione annue dei tre immobili sono quantificate in € 588,78, spesa riproposta anche per la gestione 2025-202678.

Si fa però presente che il possesso di un garage non incide in maniera importante sui millesimi di proprietà e quindi sulle spese di gestione e sulle spese condominiali insolute.

Al momento della vendita dei due immobili in Esecuzione, la Tabella dei millesimi andrà aggiornata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto Amministrativo di Denunciata Successione (dal 18/11/2017), registrato il 28/09/2023 ai nn. 411011/88888, trascritto il 03/10/2023 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare ai nn. 16702 registro generale e 12796 registro particolare.
L'eredità giacente risulta in proprietà attuale a [illegible] nato a [illegible] e deceduto il [illegible]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3 piena proprietà, in forza di Atto notarile di Compravendita, con atto stipulato il 26/10/2006 a firma di Notaio Emilia Puliatti ai nn. 143782/18496 di repertorio, trascritto il 21/11/2006 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare ai nn. 24147 registro generale e 15749 registro particolare.
Il titolo è riferito solamente a - Abitazione NCEU comune di Cortona Foglio 107 Particella 724 Subalterno 23 e Garage NCEU comune di Cortona Foglio 107 Particella 724 Subalterno 33.
A seguito del decesso di [illegible] in data [illegible] si rileva il ricongiungimento di usufrutto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 nuda proprietà, in forza di Atto di Compravendità, con atto stipulato il 02/03/1982 a firma di Notaio Maria Emanuele Vesci ai nn. 10861/3115 di repertorio di repertorio, trascritto il 16/03/1982 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare ai nn. 3172 registro generale e 2479 registro particolare.
Il titolo è riferito solamente a - abitazione NCEU del Comune di Cortona Foglio 107 Particella 724 Subalterno 23 e garage NCEU del Comune di Cortona Foglio 107 Particella 724 Subalterno 33

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. 261/75** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricati per civile abitazione, presentata il 16/04/1975, rilasciata il 10/05/1975.
L'autorizzazione si riferisce a 3 corpi di fabbrica:

Variante in corso d'opera **N. 57/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera il progetto per la costruzione di fabbricato D, presentata il 26/02/1981, rilasciata il 30/03/1981, agibilità del 09/01/1982.
Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare viene denominato "Fabbricato D"

CILA **N. 699/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 10/07/2020 con il n. Prot. n° 18890 cat.X di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a piano sottotetto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli impianti risultano conformi alla normativa dell'epoca in base alla quale è stata rilasciata l'abitabilità.

Si fa presente che il fabbricato ha il vincolo paesaggistico di cui all'art. 135 del Codice dei Beni implementato con il vincolo D.M. 05.01.1956

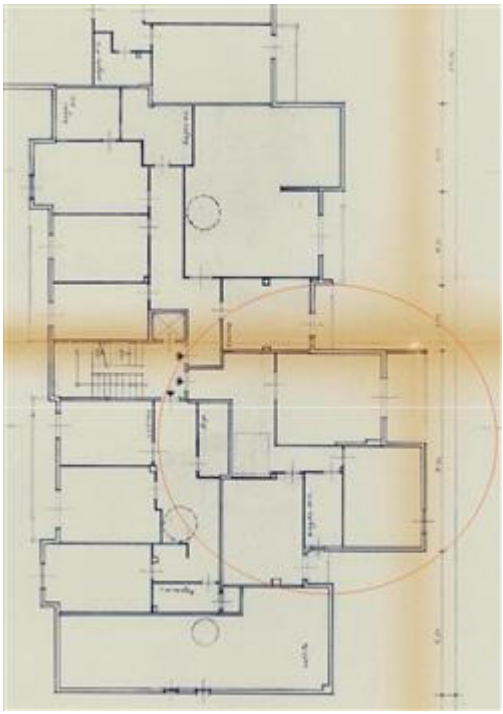
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'interno dell'appartamento presenta alcune discordanze con gli elaborati grafici autorizzativi. La sottoscritta non ha potuto verificare la correttezza dimensionale dell'interno in quanto mancano completamente le misure interne ed le piante fornite dagli uffici comunali di Cortona non sono in scala. L'unico dato di riferimentio da cui partire è una misura esterna su una porzione di fabbricato prospicente piazza Alcide de Gasperi di cui la sottoscritta ha tenuto conto. In mancanza di misure interne o esterne dello stato autorizzato riferite esclusivamente alla porzione di cui alla presente relazione si può concludere che tra i due stati rappresentati le difformità siano rappresentate da : - realizzazione di un caminetto nella zona soggiorno; - diversa forma della loggia principale dovuta probabilmente all'inserimento della canna fumaria del caminetto adiacente posto nel soggiorno, - lievi difformità per quanto riguarda il collocamento delle aperture e di alcuni tramezzi; - nel piano sottotetto sono stati eliminati alcuni tramezzi ed inseriti altri; - è stata posizionata diversamente la porta di accesso al bagno. Gli elaborati grafici della CILA n° 699/2010 evidenziano , sia nello stato attuale che in quello modificato, la presenza di una scala di collegamento tra l'abitazione ed il sottotetto: tuttavia non c'è traccia della scala nel titolo autorizzativo precedente nel quale viene solo indicato un rettangolo tratteggiato (probabilmente per alloggiarvi una scala futura o una botola) Pertanto si consiglia la presentazione di una pratica edilizia (SCIA in sanatoria) che comprenda lo stato attuale, di fatto, dei due piani e della parte esterna della loggia con gli elaborati autorizzati precedentemente. (normativa di riferimento: Legge 65/2014 aggiornata dalla L.R. 51/2025)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese preventivate e oneri comunali presunti: €.1.500,00
- Spese Tecniche : €.1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni
Questa situazione è riferita solamente a appartamento 3° piano e sottotetto





STATO ATTUALE

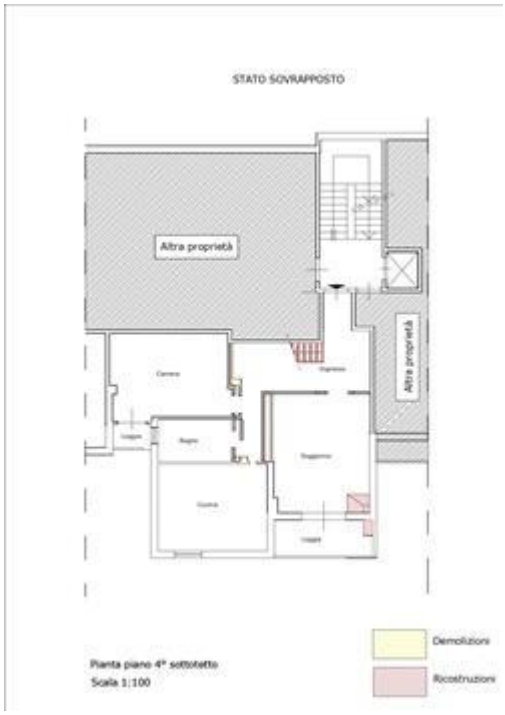


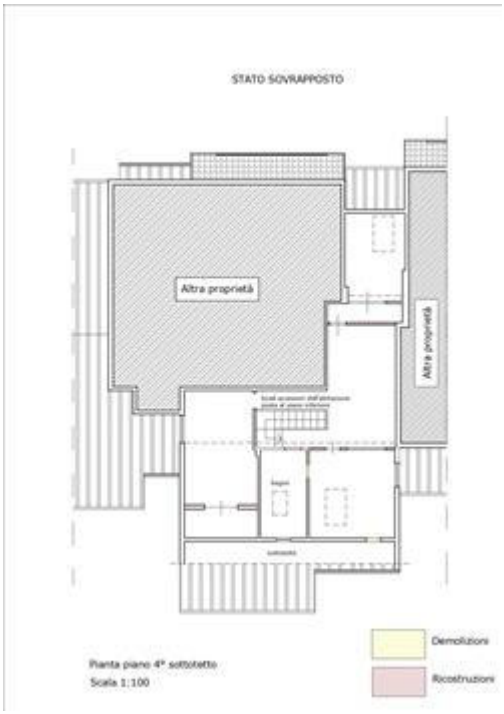
Pianta piano 3°
Scala 1:100

STATO ATTUALE



Pianta piano 4° sottotetto
Scala 1:100



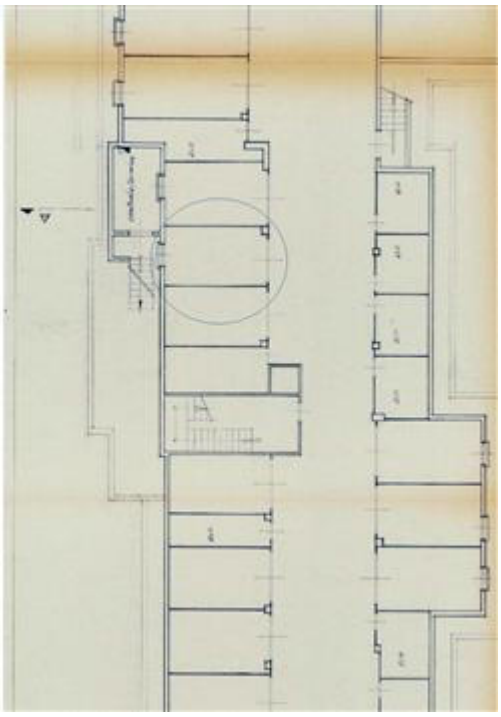


CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un palco morto (soppalco) in struttura lignea (normativa di riferimento: L.R. 65/2014 e L.R. 51/2025)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia (CILA) per rimozione del soppalco
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- demolizione soppalco e trasporto a discarica : €.400,00
- Spese Tecniche per pratica edilizia: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi
Questa situazione è riferita solamente a garage piano interrato





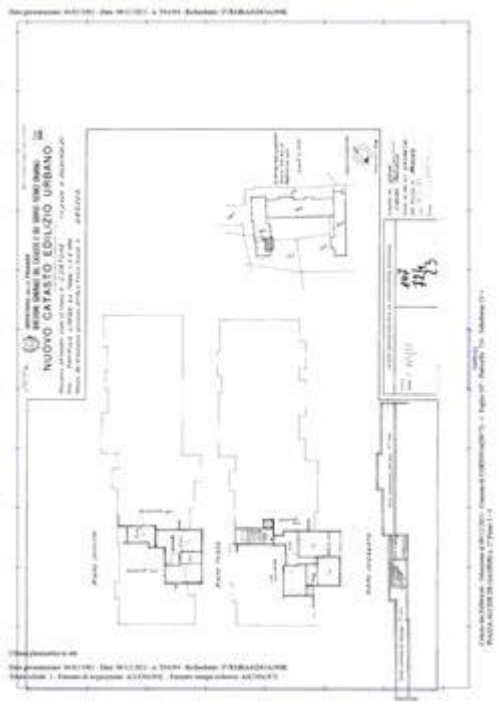
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

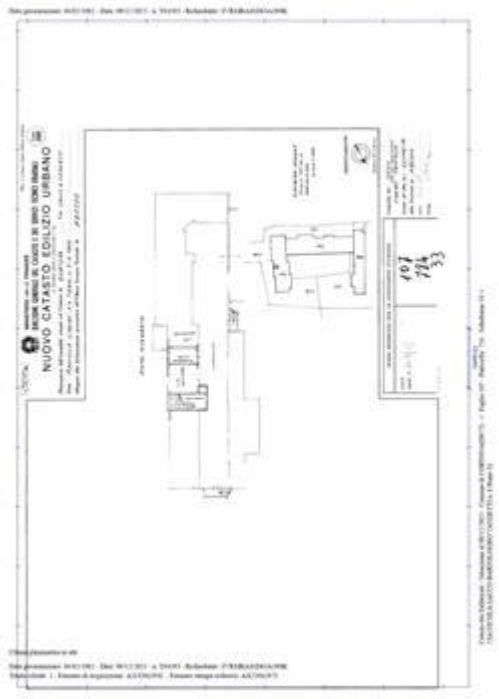
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Deposito di nuova planimetria catastale: €.70,00
- Spese Tecniche : €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi
Questa situazione è riferita solamente a Appartamento NCEU del Comune di Cortona Foglio 107 Particella 724 Subalterno 23



Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente esiste un soppalco non autorizzato, lo stesso dovrà essere demolito; dopo di che la planimetria depositata risulterà conforme allo stato attuale
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a garage NCEU del comune di Cortona Foglio 107 Particella 724 Subalterno 33



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORTONA PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 27, FRAZIONE CAMUCIA, QUARTIERE PS. LA RAMPA DI ACCESSO AL CORPO B (GARAGE) HA ACCESSO DA VIA NICOLA SACCO BARTOLOMEO VANZETTI NC. 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORTONA Piazza Alcide de Gasperi 27, frazione Camucia, quartiere PS. La rampa di accesso al corpo B (garage) ha accesso da Via Nicola Sacco Bartolomeo Vanzetti nc. 8, della superficie commerciale di **138,97** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL FABBRICATO CHE OSPITÀ GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE HA UNA STRUTTURA IN C.C.A. E SOLAI IN LATERO CEMENTO. LE TAMPONATURE SONO IN LATERIZIO. IL PIANO TERRA È DOTATO DI UN PORTICATO CHE SI ESTENDE PER TUTTA LA LUNGHEZZA DEL FABBRICATO ED OSPITA ATTIVITÀ TIPO COMMERCIALI E GLI INGRESSI ALLE VARIE SCALE CONDOMINIALI. L'APPARTAMENTO DI CUI ALLA PRESENTE È UBICATO SU UNA PORZIONE, AL NC. 27, CON SVILUPPO SU QUATTRO PIANI FUORI TERRA (PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO SECONDO, PIANO TERZO), UN SOTTOTETTO E UN PIANO INTERRATO. E' UBICATO AL PIANO TERZO E PIANO SOTTOTETTO. L'ACCESSO È TRAMITE SCALA INTERNA CONDOMINIALE E DA ASCENSORE CONDOMINIALE: LA SCALA COLLEGA IL SEMINTERRATO CON IL PIANO 3° MENTRE L'ASCENSORE COLLEGA IL PIANO TERRA CON IL PIANO 3°.

Il fabbricato è stato collaudato, per la parte strutturale, con collaudo dell'Ing. Vincenzo Luconi depositato presso il Genio Civile in data 24.04.1981 con il n° 4037 .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 e piano sottotetto, ha un'altezza interna di ml. 2,70 l'appartamento - 1,20/2,80 sottotetto.Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 724 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Piazza Alcide de Gasperi n° 27, piano: 3° e sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: [illegible], parti condominiali

Si fa presente che i beni pignorati, facendo parte di un condominio, sono asserviti da beni comuni non censibili non pignorati, ma asserviti alle unità immobiliari oggetto del presente pignoramento. Per tali beni comuni non censibili non è stato possibile trovare l'identificazione catastale in quanto manca l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni (probabilmente mai stato fatto). Nel contratto di acquisto dell'immobili tali beni sono accennati alquanto vagamente (si veda il contratto di compravendita allegato in cui è riportato: "...la vendita comprende una quota di comproprietà di tutti gli enti che, ai sensi di legge sono di uso e godimento comune tra i condomini di uno stesso stabile.") La sottoscritta ha chiesto l'identificazione delle parti comuni anche all'Amministratrice di condominio la quale ha riferito quanto scritto nel contratto e che vagamente comprendeva almeno la rampa carrabile dei garages, il vano scala e l'ascensore. La sottoscritta perciò non ha elementi sicuri per fornire l'identificazione catastale delle parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vicino al centro storico di Cortona rinomato e conosciuto per il suo valore culturale e storico.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 Km
autobus distante 250 mt.

buono
scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	ottimo
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da ingresso, ampio corridoio, cucina, soggiorno, camera e bagno; il tutto corredato da due logge uno sul soggiorno e l'altro nella cucina. Nel corridoio si trova una scala in legno che collega questo piano con la zona sottotetto-soffitta composta da tre ambienti ed un servizio igienico.

Entrambi i piani (fatta eccezione per una piccola porzione di sottotetto rimasta al rustico) sono pavimentati con piastrelle in monocottura. I rivestimenti di cucina ed entrambi i bagni sono con piastrelle in ceramica. Le finestre e le porte-finestre sono in legno con vetrocamera dell'epoca di costruzione del fabbricato dotati di avvolgibili in pvc. Porte interne in legno tamburato e portoncino di ingresso in legno. Il riscaldamento del tipo autonomo, combustibile metano, elementi ragdianti in alluminio.

Il bagno dell'appartamento è dotato di vasca da bagno mentre quello nelle soffitte è dotato di box doccia.

Nel soggiorno è presente un caminetto.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato	nella media
infissi esterni: finestre e porte finestre realizzati in legno e vetrocamera	nella media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle monocottura	al di sotto della media
portone di ingresso: Portoncino ad 1 anta realizzato in legno tamburato	nella media
protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in pvc	al di sotto della media
rivestimento interno: posto in piastrelle realizzato in ceramica	al di sotto della media
scale: Vano scala condominiale con rivestimento in monocottira e simil marmo	nella media

Degli Impianti:

ascensore: condominiale	nella media
citofonico: con videocitofono	scarso
elettrico: conforme al rilascio dell'abitabilità	scarso
fognatura: collegata alle reti comunali di smaltimento	nella media

Delle Strutture:

solai: latero-cemento	nella media
strutture verticali: costruite in in c.c.a. con tamponamenti in laterizio	nella media
travi: costruite in in c.c.a.	nella media

balconi: costruiti in c.c.a.. Trattasi di logge aperte























CLASSE ENERGETICA:

F

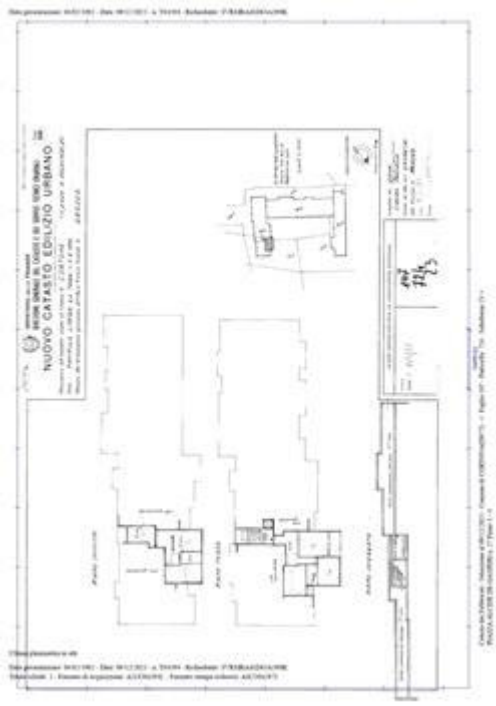
[167,61 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 0000992411 registrata in data 11/02/2026

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
Soffitte/sottotetto	70,00	x	65 %	=	45,50
Logge	9,90	x	35 %	=	3,47
Totale:	**169,90**				**138,97**



ACCESSORI:

albergo.

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: 09/04/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 12/2015

Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione articolato su quattro piani (seminterrato, terreno, primo e secondo): al piano seminterrato, cinque locali autorimessa, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 113, ciascuno corredato da porzioni di intercapedine, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 70; al piano terreno, due appartamenti per civile abitazione, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 149, ciascuno corredato da resede, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 244; al piano primo, due appartamenti per civile abitazione, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 149, ciascuno corredato da balconi, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 43, e soffitte al piano secondo, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 160. Le unità immobiliari sono tutte in corso di costruzione., SEZ. 2- 2

Indirizzo: Frazione Camucia - Via dei Mori - Lottizzazione "La Morina Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 202.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 390.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 201.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 157.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/12/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 13/2015

Descrizione: Locale autorimessa, con accesso dal corsello comune, superficie commerciale mq. 18, corredato da due piccoli locali deposito, ricavati nel sottoscala condominiale, con accesso dal disimpegno comune, superficie commerciale mq. 2 ciascuno., 1

Indirizzo: Via località La Fratta – Lottizzazione “Santa Margherita Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.322,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 3.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.322,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 157.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/12/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 13/2015

Descrizione: Locali sottotetto di altezza media limitata, inferiore a mt. 1,50, sfruttabile per circa un terzo della loro superficie, rispettivamente di metri quadrati 73,50 circa (superficie commerciale mq. 37) e di metri quadrati 75 circa (superficie commerciale mq. 38); Locale sottotetto di altezza media limitata, pari a mt. 1,50, sfruttabile per circa la metà della sua superficie, di metri quadrati 64,5 circa, superficie commerciale mq. 42., 6

Indirizzo: Localita' Loc. La Fratta di Cortona - Lottizzazione "Santa Margherita Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.480,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 8.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 6.480,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 157.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/07/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 149/2020

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su appartamento ad uso di civile abitazione ubicato al piano primo di fabbricato di maggior consistenza, corredato – sempre per l’intera piena

proprietà (1/1) – da locale accessorio ad uso magazzino/cantina situato al piano terra dello stabile, 1

Indirizzo: Cortona (AR) Frazione Camucia, Via Vittorio Veneto civico 13 - Toscana Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.360,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 129.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.560,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 239.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/07/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 149/2020

Descrizione: Piena proprietà per l'intero su appartamento ad uso di civile abitazione ubicato al piano secondo di fabbricato di maggior consistenza oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune ed indivisibile del fabbricato di cui l'immobile oggetto di vendita è parte., 3

Indirizzo: Frazione Camucia, Via Lauretana n. 20 Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 87.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 69.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 239.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/01/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 149/2020

Descrizione: Piena proprietà per l'intero su appartamento ad uso di civile abitazione ubicato al piano secondo di fabbricato di maggior consistenza, corredato da locale accessorio ad uso magazzino/cantina situato al piano terra dello stabile, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune ed indivisibile del fabbricato di cui gli immobili oggetto di vendita sono parte., 2

Indirizzo: Cortona (AR) Frazione Camucia, Via Vittorio Veneto civico 13 - Toscana Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 118.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 94.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 239.00 m

Numero Tentativi: 3

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	138,96	x	1.200,00	=	**166.752,00**
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.200,00	=	**0,00**

166.752,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 166.752,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 166.752,00**

BENI IN CORTONA PIAZZA ALCIDE DE GASPERI 27, FRAZIONE CAMUCIA, QUARTIERE PS. LA RAMPA DI ACCESSO AL CORPO B (GARAGE) HA ACCESSO DA VIA NICOLA SACCO BARTOLOMEO VANZETTI NC. 8

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CORTONA Piazza Alcide de Gasperi 27, frazione Camucia, quartiere PS. La rampa di accesso al corpo B (garage) ha accesso da Via Nicola Sacco Bartolomeo Vanzetti nc. 8, della superficie commerciale di **14,45** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Garage al piano interrato dell'edificio posto in Piazza Alcide de Gasperi nc. 27.

L'accesso carrabile è da rampa esterna posta in via Nicola Sacco Bartolomeo Vanzetti nc. 8: La rampa è al servizio anche di altri appartamenti di altri numeri civici.

Il fabbricato è stato collaudato, per la parte strutturale, con collaudo dell'Ing. Vincenzo Luconi depositato presso il Genio Civile in data 24.04.1981 con il n° 4037 .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 3,35 (con soppalco).Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 724 sub. 33 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Via Nicola Sacco Bartolomeo Vanzetti 8, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: [illegible] parti comuni
  Si fa presente che i beni pignorati, facendo parte di un condominio, sono asserviti da beni comuni non censibili non pignorati, ma asserviti alle unità immobiliari oggetto del presente pignoramento. Per tali beni comuni non censibili non è stato possibile trovare l'identificazione catastale in quanto manca l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni (probabilmente mai stato fatto). Nel contratto di acquisto dell'immobili tali beni sono accennati alquanto vagamente (si veda il contratto di compravendita allegato in cui è riportato: "...la vendita comprende una quota di comproprietà di tutti gli enti che, ai sensi di legge sono di uso e godimento comune tra i condomini di uno stesso stabile.") La sottoscritta ha chiesto l'identificazione delle parti comuni anche all'Amministratrice di condominio la quale ha riferito quanto scritto nel contratto e che vagamente comprendeva almeno la rampa carrabile dei garages, il vano scala e l'ascensore. La sottoscritta perciò non ha elementi sicuri per fornire l'identificazione catastale delle parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 5 (più sottotetto) piano, 4 (più sottotetto) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vicino al centro storico di Cortona rinomato e conosciuto per il suo valore culturale e storico.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 Km	buono
autobus distante 250 mt.	scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso
panoramicità:	molto scarso
livello di piano:	molto scarso
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	pessimo
qualità degli impianti:	pessimo
qualità dei servizi:	pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Garage al piano interrato dell'edificio posto in Piazza Alcide de Gasperi nc. 27. Il piano interrato ospita altri garages di altri numeri civici. E' collegato agli appartamenti sovrastanti da scala condominiale. Il collegamento carrabile di questo piano è garantito da rampa esterna posta in via Nicola Sacco Bartolomeo Vanzetti nc. 8.

Internamente è stato realizzato un soppalco (o palco morto) con struttura in legno a cui si accede con

scala a pioli in ferro del tipo provvisorio.

Il pavimento è in cemento precompresso mentre le pareti sono semplicemente tinteggiate.

Sulla parete esterna è posizionata una presa d'aria tipo bocca di lupo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: Basculante realizzati in metallo — nella media

pavimentazione interna: realizzata in cemento — nella media

protezioni infissi esterni: grata realizzate in metallo — mediocre



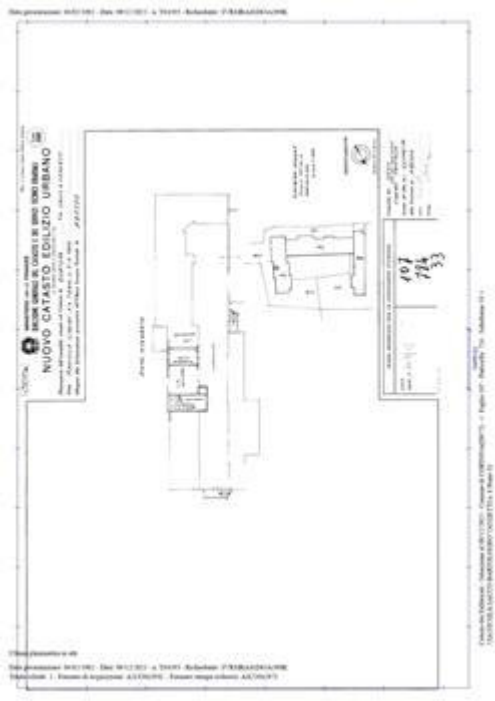


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage interrato	14,45	x	100 %	=	14,45
Totale:	**14,45**				**14,45**



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: 09/04/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 12/2015

Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione articolato su quattro piani (seminterrato, terreno, primo e secondo): al piano seminterrato, cinque locali autorimessa, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 113, ciascuno corredato da porzioni di intercapedine, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 70; al piano terreno, due appartamenti per civile abitazione, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 149, ciascuno corredato da resede, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 244; al piano primo, due appartamenti per civile abitazione, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 149, ciascuno corredato da balconi, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 43, e soffitte al piano secondo, per una superficie complessiva di circa metri quadrati 160. Le unità immobiliari sono tutte in corso di costruzione., SEZ. 2- 2

Indirizzo: Frazione Camucia - Via dei Mori - Lottizzazione "La Morina Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 202.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 390.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 201.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 157.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/12/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 13/2015

Descrizione: Locale autorimessa, con accesso dal corsello comune, superficie commerciale mq. 18, corredato da due piccoli locali deposito, ricavati nel sottoscala condominiale, con accesso dal disimpegno comune, superficie commerciale mq. 2 ciascuno., 1

Indirizzo: Via località La Fratta – Lottizzazione “Santa Margherita Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.322,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 3.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.322,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 157.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/12/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 13/2015

Descrizione: Locali sottotetto di altezza media limitata, inferiore a mt. 1,50, sfruttabile per circa un terzo della loro superficie, rispettivamente di metri quadrati 73,50 circa (superficie commerciale mq. 37) e di metri quadrati 75 circa (superficie commerciale mq. 38); Locale sottotetto di altezza media limitata, pari a mt. 1,50, sfruttabile per circa la metà della sua superficie, di metri quadrati 64,5 circa, superficie commerciale mq. 42., 6

Indirizzo: Localita' Loc. La Fratta di Cortona - Lottizzazione "Santa Margherita Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.480,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 8.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 6.480,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 157.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/07/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 149/2020

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su appartamento ad uso di civile abitazione ubicato al piano primo di fabbricato di maggior consistenza, corredato – sempre per l’intera piena proprietà (1/1) – da locale accessorio ad uso magazzino/cantina situato al piano terra dello stabile, 1

Indirizzo: Cortona (AR) Frazione Camucia, Via Vittorio Veneto civico 13 - Toscana Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.360,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 129.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.560,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 239.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/07/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 149/2020

Descrizione: Piena proprietà per l'intero su appartamento ad uso di civile abitazione ubicato al piano secondo di fabbricato di maggior consistenza oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune ed indivisibile del fabbricato di cui l'immobile oggetto di vendita è parte., 3

Indirizzo: Frazione Camucia, Via Lauretana n. 20 Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 87.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 69.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 239.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/01/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 149/2020

Descrizione: Piena proprietà per l'intero su appartamento ad uso di civile abitazione ubicato al piano secondo di fabbricato di maggior consistenza, corredato da locale accessorio ad uso magazzino/cantina situato al piano terra dello stabile, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ad uso comune ed indivisibile del fabbricato di cui gli immobili oggetto di vendita sono parte., 2

Indirizzo: Cortona (AR) Frazione Camucia, Via Vittorio Veneto civico 13 - Toscana Cortona, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 118.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 94.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 239.00 m

Numero Tentativi: 3

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14,45	x	850,00	=	**12.282,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.282,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.282,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di mercato

Comparativo con altri immobili simili situati nella zona.

Tipologia: Abitazioni civili Valore di mercato (€/mq) : € 1.150,00 min. - € 1.350,00 max

Tipologia: Box Valore di mercato (€/mq) : € 700,00 min. - € 1.00,00 max

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Cortona (AR), agenzie: Sara Immobiliare; Immobiliare Cortonese, Casa Service, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci Immobiliari, Immobiliare.it, Casa.it, Idealista

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	138,96	0,00	166.752,00	166.752,00
B	box singolo	14,45	0,00	12.282,50	12.282,50
				179.034,50 €	**179.034,50 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.870,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 174.164,50**

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: **€. 26.124,68**

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: **€. 148.039,83**

data 14/02/2026

il tecnico incaricato
MARA SEVERI