TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/10/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Massimo Vincenti

CF:VNCMSM66A27H901D
con studio in CAVRIGLIA (AR) Via delle Cantine, 44
telefono: 39055961957
email: info@vincentimassimo.it
PEC: massimo.vincenti@geopec.it

Firmato Da: MASSIMO VINCENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77ca1f63b80fe465f87f1cd7938e56e1

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORTONA piazza Europa 12, frazione Camucia, della superficie commerciale di **91,75** mq per la quota di:

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

appartamento ubicato al piano secondo di un edificio condominiale, composto da un piccolo disimpegno di ingresso, un pranzo soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere, due bagni e quattro terrazze, con garage posto al piano interrato dello stesso edificio condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di cm. 270.Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: piazzale Europa n. 1, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 28/10/2021 pratica n. AR0047691
  Coerenze: Felici Francesco, Celaj Alket, parti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

A.1 **box singolo**, composto da una stanza.
Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 54,43 Euro, indirizzo catastale: piazzale Europa n. 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica n. AR0047632 del 28/10/2021
  Coerenze: Dalipi Dritan, Isolani Maria, parti comuni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**91,75 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**4,25 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 124.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 95.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**05/10/2026**

Firmato Da: MASSIMO VINCENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77ca1f63b80fe465f87f1cd7938e56e1

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Nell'appartamento pignorato risultano essere residenti: *** DATO OSCURATO ***

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 25/11/2008 a firma di Notaio Vitiello Miriam Rita ai nn. 36106/5640 di repertorio, registrata il 27/11/2008 ai nn. 23113, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 340000.
Importo capitale: 170000.
Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/07/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3041 di repertorio, trascritta il 08/08/2012 ai nn. 11403/8496, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 04/05/2022 a firma di Ufficio Giudiziario ai nn. 1277/2022 di repertorio, trascritta il 01/06/2022 a Arezzo ai nn. 9787/7315, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 15/04/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1466/2025 di repertorio, trascritta il 14/05/2025 a Arezzo ai nn. 8334/6263, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale, stipulata il 26/03/2013 a firma di Tribunale Arezzo ai nn. 1265 di repertorio, trascritta il 26/04/2013 ai nn. 5757/4291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione

Firmato Da: MASSIMO VINCENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77ca1f63b80fe465f87f1cd7938e56e1

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:	**€. 10.394,21**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visto l'inefficacia dell'ultimo atto di donazione la piena proprietà degli immobili pignorati è *** DATO OSCURATO***, ciascuno per la quota di 1/2

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione accettata (dal 09/02/2011), con atto stipulato il 09/02/2011 a firma di Notaio Maciariello Claudio ai nn. 54331/22516 di repertorio, registrato il 17/02/2011 a Latina ai nn. 2261, trascritto il 24/02/2011 a Arezzo ai nn. 3290/2279.
Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà.
Il presente atto di donazione è stato dichiarato inefficacie con trascrizione n. 1229 del 16/06/2023, con la presente donazione era stata ceduta la nuda proprietà a *** DATO OSCURATO *** si erano riservati il diritto di abitazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/2002 fino al 25/11/2008), con atto stipulato il 20/11/2002 a firma di Notaio Vitiello Miriam Rita ai nn. 28225/3991 di repertorio, trascritto il 11/12/2002 ai nn. 21905/14720

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2008 fino al 09/02/2011), con atto stipulato il 25/11/2008 a firma di Notaio Vitiello Miriam Rita ai nn. 36105/5639 di repertorio, trascritto il 27/11/2008 ai nn. 23112/15387

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 601** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio commerciale e residenziale, rilasciata il 27/01/2005 con il n. 601 di protocollo, agibilità del 27/01/2008

Denuncia Inizio Attività **N. 170/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione ed adeguamento funzionale, presentata il 23/02/2008 con il n. 5170 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Firmato Da: MASSIMO VINCENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77ca1f63b80fe465f87f1cd7938e56e1

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalla visura catastale i signori *** DATO OSCURATO *** risultano usufruttuari ciascuno per la quota di 1/2 e *** DATO OSCURATO *** nuda proprietaria come dall'atto di donazione ritenuto inefficacie. Gli immobili sono di *** DATO OSCURATO ***pieni proprietari ciascuno per la quota di 1/2
Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza per correzione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- presentazione di istanza catastale: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORTONA PIAZZA EUROPA 12, FRAZIONE CAMUCIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORTONA piazza Europa 12, frazione Camucia, della superficie commerciale di **91,75** mq per la quota di:

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

appartamento ubicato al piano secondo di un edificio condominiale, composto da un piccolo disimpegno di ingresso, un pranzo soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere, due bagni e quattro terrazze, con garage posto al piano interrato dello stesso edificio condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di cm. 270.Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: piazzale Europa n. 1, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 28/10/2021 pratica n. AR0047691
  Coerenze: Felici Francesco, Celaj Alket, parti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

Firmato Da: MASSIMO VINCENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77ca1f63b80fe465f87f1cd7938e56e1



PIANO SECONDO
H 270 cm.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato al piano secondo di un edificio condominiale, composto da un piccolo disimpegno di ingresso, un pranzo soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere, due bagni e quattro terrazze. L'accesso avviene attraverso un vano scala ed ascensore condominiali, a cui si accede da un portico ed un resede a piano terreno, anch'essi condominiali, confinanti con piazzale Europa. L'unità immobiliare è dotata di impianti idrico sanitario, termico ed elettrico, l'impianto termico non è funzionante perché non è allacciata l'alimentazione a gas metano. Garage dotato di impianto elettrico. Entrambi le unità immobiliari sono in buone condizioni e sono dotate di rifiniture

Firmato Da: MASSIMO VINCENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77ca1f63b80fe465f87f1cd7938e56e1

sia interne che esterne anch'esse in buone condizioni.

Fanno parte dell'appartamento i diritti pro quota sulle zone condominiali, individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona, come beni comuni non censibili, al Foglio 143, Particella 927: sub. 5 (pozzo), sub. 66 (accesso, scale ed ascensore), sub. 67 (locale tecnico ascensore) e sub. 68 (accesso); fanno parte di entrambi le unità immobiliari oggetto della presente i diritti pro quota sulle zone condominiali, individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona, come beni comuni non censibili, al Foglio 143, Particella 927: sub. 75 (intercapedine), sub. 76 (portico), sub. 77 (rampa d'accesso locali interrati), sub. 78, 80, 81 e 82 (terrazze), sub. 79 (pertinenza), sub. 83 e 85 (aree verdi), sub. 84 areazione garage e sub. 86 (locale tecnico). Tutti i sopra elencati beni comuni non censibili non sono descritti nel pignoramento.








CLASSE ENERGETICA:

G

[150,95 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 987453 registrata in data 30/01/2026

Firmato Da: MASSIMO VINCENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77ca1f63b80fe465f87f1cd7938e56e1

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie interna appartamento	85,00	x	100 %	=	85,00
terrazze	27,00	x	25 %	=	6,75
Totale:	**112,00**				**91,75**



ACCESSORI:

box singolo, composto da una stanza.
Identificazione catastale:

- foglio 143 particella 927 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 54,43 Euro, indirizzo catastale: piazzale Europa n. 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica n. AR0047632 del 28/10/2021
  Coerenze: Dalipi Dritan, Isolani Maria, parti comuni

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie utile	17,00	x	25 %	=	4,25
Totale:	**17,00**				**4,25**

Firmato Da: MASSIMO VINCENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77ca1f63b80fe465f87f1cd7938e56e1






VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	91,75	x	1.300,00	=	**119.275,00**
Valore superficie accessori:	4,25	x	1.300,00	=	**5.525,00**
					124.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 124.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 124.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data della stima, adottando i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ricavati dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferiti al 1° semestre 2025, riguardanti abitazioni civili nel Comune di

Firmato Da: MASSIMO VINCENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77ca1f63b80fe465f87f1cd7938e56e1

Cortona nella zona di Camucia, dove vengono valutati da un minimo di €/mq. 1.150 ad un massimo di €/mq. 1.350 di superficie lorda. Lo scrivente esperto ha chiesto informazioni presso agenzie immobiliari della zona e dall'indagine è emerso che vengono venduti appartamenti simili ad un prezzo fra €/mq. 1.200 e €/mq. 1.300 di superficie commerciale.

Considerando che gli immobili in oggetto sono in ottimo stato di manutenzione, viene stimato un valore unitario di superficie commerciale di €/mq. 1.300.

La stima del giusto canone di locazione viene fatta consultando i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che indica per gli immobili in oggetto un canone di locazione fra 3,8 e 4,9 €/mq. per mese; per gli immobili in oggetto viene stimato un valore unitario di 4,69 €/mq. per mese, che moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 91,75, totalizza un canone mensile di € 430; detto canone di locazione è comprende appartamento e garage.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Cortona, agenzie: Cortona

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	91,75	4,25	124.800,00	124.800,00
				124.800,00 €	**124.800,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 18.675,00**

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: **€. 10.394,21**

Arrotondamento del valore finale: **€. 430,79**

Firmato Da: MASSIMO VINCENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77ca1f63b80fe465f87f1cd7938e56e1

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.000,00**

data 05/10/2026

il tecnico incaricato
Massimo Vincenti

Firmato Da: MASSIMO VINCENTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77ca1f63b80fe465f87f1cd7938e56e1