ALLEGATO I

copia anonima elaborato peritale

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

89/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

FEDERICO PANI

CUSTODE:

ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Alessandro Barciulli

CF:BRCLSN56L18C745H
con studio in SANSEPOLCRO (AR) VIA B. BUONTALENTI, 16
telefono: 3282358160
email: a.barciulli@archiworld.it
PEC: alessandro.barciulli@geopec.it

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AREZZO Via Padre Teodosio 40/A, quartiere PONT'ALTO, della superficie commerciale di **100,31** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'abitazione è composta da un piano terra costituito sostanzialmente da un ampio resede-giardino esterno, con scalette e cancellino di ingresso diretto verso la via Padre Teodosio (verso sud-est); dal resede si accede all'abitazione tramite una seconda scaletta esterna che porta ad una loggia dalla quale si entra nell'ingresso dell'abitazione costituito, quest'ultimo, da un piccolo e angusto vano con la parte iniziale della scaletta interna a ventaglio; sempre nel resede è posta una terza scala esterna che scende al locale garage interrato (sub.18).

La parte abitabile si trova al piano primo e si raggiunge dal piano terra con la scaletta interna citata; l'abitazione è un monolocale tipo open space con angolo cottura e un locale igienico distinto ma direttamente collegato. Il monolocale gode di ampio loggiato aperto sui due unici lati liberi esposti a sud-est e sud-ovest (gli altri lati sono interni al fabbricato e adiacenti agli ambienti abitati di altre proprietà).

Il piano secondo è interamente sottotetto e vi si accede dal citato monolocale tramite una ulteriore scaletta interna; questo piano è stato legittimato come piano delle soffitte e così trasferito all'esecutato. In realtà rappresenta la zona notte dell'abitazione con tanto di camere (n.2), ripostiglio, disimpegno e bagno con due loggette esposte a sud-ovest; pertanto, di fatto, il cambio di destinazione perpetrato è completamente illegittimo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 643 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE TEODOSIO n. 40/A, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/07/2008 Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 8165 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9746.1/2008 Reparto PI di AREZZO in atti dal 23/07/2008
  Coerenze: l'unità confina con i sub.5, 6 e 10 ai vari piani, con via Padre Teodosio con ingresso e resede al piano terra e argine torrente Sellina sempre con resede al piano terra
- foglio 137 particella 679 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 8 mq, indirizzo catastale: VIA PADRE TEODOSIO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/07/2008 Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 8165 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9747.1/2008 Reparto PI di AREZZO in atti dal 23/07/2008
  Coerenze: resede stessa proprietà, sub.1, via Padre Teodosio, Demanio della Regione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A.1 **terreno residenziale**, composto da Scalette ingresso esterno e cancellino pedonale, identificato con il numero 679 sub.2.

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 679 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria A, categoria F/1, consistenza 8 mq, indirizzo catastale: Via Padre Teodosio, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/07/2008 Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 8165 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9747.1/2008 Reparto PI di AREZZO in atti dal 23/07/2008
  Coerenze: Via Padre Teodosio, Demanio della Regione, stessa proprietà, num.679 sub.1, s.s.a.

B **box singolo** a AREZZO Via Padre Teodosio 40/A, quartiere PONT'ALTO, della superficie commerciale di **30,19** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di garage al piano interrato con ingresso dal lato nord del fabbricato, zona Largo Pontalto, ed accesso dalla rampa carrabile (sub.22), che collega con la galleria interna posta al livello interrato (sub.23), tramite la quale si accede a tutti i box auto compreso il garage in oggetto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 643 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 25, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE TEODOSIO n. 40/A AREZZO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/07/2008 Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 8165 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9746.1/2008 Reparto PI di AREZZO in atti dal 23/07/2008
  Coerenze: proprietà condominiali, sub.23, sub.7, sub.14, s.s.a.
- foglio 137 particella 643 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana A, partita A, categoria C/6, indirizzo catastale: LARGO PONTALTO, 1, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/07/2008 Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 8165 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9746.1/2008 Reparto PI di AREZZO in atti dal 23/07/2008
  Coerenze: RAMPA CARRABILE DI ACCESSO AL PIANO INTERRATO
  BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20
- foglio 137 particella 643 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana A, partita A, categoria C/6, indirizzo catastale: LARGO PONTALTO, 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/07/2008 Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 8165 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9746.1/2008 Reparto PI di AREZZO in atti dal 23/07/2008
  Coerenze: GALLERIA CARRABILE DI MANOVRA E INGRESSO GARAGE AL PIANO INTERRATO
  BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1-10-11-12-13-14-15-16-17-18

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**130,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**1,20 m²**

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 122.807,13**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 100.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**13/06/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
In data 12/03/2025, assieme al Custode Giudiziario il perito sottoscritto si è recato sul posto per prendere visione dei luoghi, per eseguire misurazioni di controllo e verifiche, per stabilire lo stato attuale degli immobili pignorati al fine di ottenere tutte le informazioni necessarie per la redazione della presente perizia e rispondere ai quesiti posti dal G.E.

Le unità immobiliari che compongono la porzione di fabbricato residenziale oggetto della presente perizia sono libere da persone ma non libere da cose; in pratica sono ancora presenti al proprio interno gran parte degli arredi in evidente stato di abbandono.

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** annotata, stipulata il 25/09/2007 a firma di Notaio Cirianni Francesco ai nn. 6218/3692 di repertorio, registrata il 27/09/2007 a Arezzo ai nn. 7404 Serie 1T, iscritta il 28/09/2007 a Uffici pubblicità immobiliare di Arezzo ai nn. 21114/5003, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio.
Importo ipoteca: 2.000.000,00.
Importo capitale: 1.000.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
La formalità è riferita solamente a diritti di piena proprietà di 1/1 su terreno censito al C.T. Foglio 137 particella 643 .
Mutuo per l'intera costruzione dell'edificio residenziale di cui la porzione in oggetto è parte integrante

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/06/2008 a firma di Notaio Crianni Francesco ai nn. 7896/4636 di repertorio, iscritta il 30/06/2008 a Ufficio Pubblicità Immobiliare Arezzo ai nn. 12876/2018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

derivante da Annotazione a Iscrizione - Frazionamento quota precedente Ipoteca.
Importo ipoteca: 300.000,00.
Importo capitale: 150.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
La formalità è riferita solamente a Quota 7 frazionamento ipoteca principale (vedi schema allegato B all'atto)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/05/2023 a firma di Uff.Giud.UNEP del Tribunale Arezzo ai nn. 1354 di repertorio, trascritta il 12/06/2023 a Ufficio Pubblicità Immobiliare Arezzo ai nn. 10138/7829, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramtno immobili.
La formalità è riferita solamente a Quote piena proprietà per 1/1 immobili in Arezzo al C.E.U Foglio 137 particella 642 sub.7 e sub.18.
Nell'atto di pignoramento non sono riportate la particella 679 sub.2 (ingresso al resede dell'abitazione), i diritti di comproprietà nei BCNC 643 sub.22 (rampa condominiale), e BCNC 643 sub.23 (galleria di manovra)

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:	**€. 353,04**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 3.969,59**
Millesimi condominiali:	**90,709**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Ulteriori avvertenze:

Alla data della presente perizia la reale situazione debitoria è pari ad € 3.795,57 in quanto non sono ancora scadute le rate di luglio e ottobre prossimi di € 88,26 ciascuna ma, considerato che la prossima udienza è fissata per 30/09/2025, si è preferito indicare come spese condominiali insolute la quota complessiva risultante sia dall'ultimo bilancio consuntivo che dall'ultimo bilancio preventivo compreso.

Inoltre, sul Condominio grava la Sentenza della Corte d'Appello di Firenze (Causa Civile 744/2020), a seguito della quale il Condominio si trova a risarcire la ditta Effe 4 S.n.c. di Felici Renato & C. per una somma di € 70.668,68 ma, interrogata l'Amministrazione condominiale in tal senso, si conferma che tale sentenza non riguarda gli immobili pignorati in quanto l'allora proprietario, Tofi Giacomo, si rese estraneo alla causa contro la società Effe 4; di conseguenza non c'è nulla da pagare al riguardo.

In ogni caso, la causa contro la società Effe 4 era basata su lamentate infiltrazioni di acqua all'interno degli spazi condominiali del piano seminterrato che, sempre su comunicazione dell'amministrazione condominiale, non sono state ancora risolte e, pertanto, gli interventi di ripristino, quando saranno eseguiti, produrranno costi,ad oggi non quantificabili, che pro quota riguarderanno anche le unità immobiliari in questione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 07/09/2017), con atto stipulato il 21/08/2024 a firma di Arezzo ai nn. 381538/88888 di repertorio, trascritto il 22/08/2024 a Ufficio Pubblicità Immobiliare Arezzo ai nn. 14707/11459.
Il titolo è riferito solamente a Piena proprietà di 1/1 su beni urbani indicati al CEU di Arezzo, Sez. A, Foglio 137, particella 643 sub.7 e sub.18 e particella 679 sub.2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2008 fino al 07/09/2017), con atto stipulato il 16/07/2008 a firma di Notaio Cirianni Francesco ai nn. 8165/4834 di repertorio, registrato il 22/07/2008 a Arezzo ai nn. 6702 Serie 1T, trascritto il 23/07/2008 a Ufficio Pubblicità Immobiliare Arezzo ai nn. 14704/9746.
Il titolo è riferito solamente a Quota piena proprietà di 1/1 su beni immobili urbani indicati al CEU di Arezzo Sez.A, Foglio 137, particella 643 sub.7 e sub.18.
Nella compravendita sono comprese le quote di comproprietà dei beni comuni non censibili sub. 22 (rampa condominiale) e sub.23 (area di manovra).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2008 fino al 07/09/2017), con atto stipulato il 16/07/2008 a firma di Notaio Cirianni Francesco ai nn. 8165/4834 di repertorio, registrato il 22/07/2008 a Arezzo ai nn. 6702 Serie 1T, trascritto il 23/07/2008 a Ufficio Pubblicità Immobiliare Arezzo ai nn. 14705/9747.
Il titolo è riferito solamente a Quota piena proprietà di 1/1 su beni immobili urbani indicati al CEU di Arezzo Sez.A, Foglio 137, particella 679 sub.2.
Si tratta di area urbana di mq.8 che rappresenta la porzione di resede dal quale si accede alla proprietà direttamente dalla strada pubblica

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli elaborati allegati alla variante finale presentata il 08/04/2008 (pratica edilizia 1231/08), corrispondono allo stato finale delle opere e determinano lo stato leggittimo dell'immobile; sostanzialmente lo stato attuale corrisponde allo stato legittimo (a parte per la diversa utilizzazione del piano sottotetto ampiamente descritta nel Corpo A della perizia), ma si riscontrano 2 punti necessariamente da regolarizzare: **al piano primo**, si riscontra che il bagno è direttamente collegato con il monolocale che contiene anche la cucina, per cui deve essere evitato che il locale igienico che contiene water e bidet sia in diretto contatto con la cucina (a questo riguardo dovrà essere realizzato un divisorio interno al bagno in modo da costituire come antibagno la parte che contiene il lavabo e la cabina doccia e che contiene l'attuale porta di accesso); **al piano secondo**, la porta che dal disimpegno accede al vano sud-est è attualmente posizionata più internamente al vano rispetto al disimpegno, per cui dovrà essere sanata la nuova posizione assieme alla più ampia sanatoria della nuova destinazione del sottotetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 140/06** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 22/06/2005 con il n. prot. 05/073401 di protocollo, rilasciata il 27/04/2006, agibilità del 27/05/2008 con il n. prot.064252 di protocollo.
Pratica edilizia 05/2258

Permesso di Costruire in Variante **N. Variante alla 140/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

per lavori di Costruzione fabbricato residenziale, presentata il 08/04/2008 con il n. prot. 43064 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a varianti non essenziali in corso d'opera alla costruzione del fabbricato.
Pratica edilizia 08/01231

Attestazione di Conformità e Certificazione di Agibilità **N. Attestazione di Agibilità**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato residenziale, presentata il 27/05/2008 con il n. prot.64252 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Costruzione immobile residenziale .
Costruzione immobile residenziale in Arezzo, largo Pontalto n.1,2,3,4,5,6,7 e via Padre Teodosio n.40, 40/A

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Strutturale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n°136 del 12/07/2007, l'immobile ricade in zona Territorio urbanizzato - zona Pont'Alto. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Art.39 Normativa

PIANO OPERATIVO vigente, in forza di delibera Approvazione: DCC n.134/2021, l'immobile ricade in zona PONT'ALTO. Norme tecniche di attuazione ed indici:
NTA _ Art. 32 Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nell'atto di pignoramento non è riportata la particella 672 sub.2 che rappresenza la porzione del resede con ingresso alla proprietà ed al resede dell'abitazione; inoltre non sono riportate le particelle 643 sub.22 e 643 sub.23 che rappresentano i BCNC comuni a tutte le unità del piano seminterrato (garage e posti auto).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

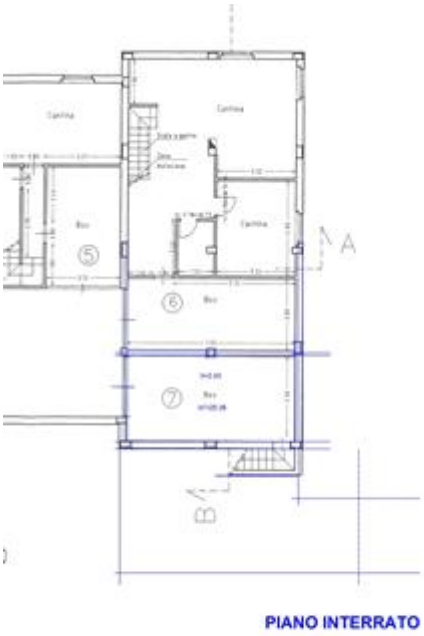
Sono state rilevate le seguenti difformità: Trasformazione della destinazione a garage in destinazione accessoria alla abitazione, illegittima e non sanabile; il locale è stato trasformato in taverna con cucina-tinello e focolare. (normativa di riferimento: DPR 380/2001, L.R.65/2014 e tutte le altre normative urbanistiche ed edilizie, sia nazionali che regionali attualmente in vigore)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimessa in pristino dello stato autorizzato
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Recupero del garage - smontaggio arredi ed elettrodomestici e smaltimento: €.1.000,00
- Recupero del garage - Demolizioni, recuperi e adeguamenti parietali: €.1.500,00
- Recupero del garage - Adeguamento impianto elettrico e chiusura gas.: €.500,00
- Eventuale intervento tecnico per istanza comunale, se necessaria, e per coordinare le fasi di rimessa in pristino: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Giorni 1 smaltimento arredi + giorni 2 per demolizioni e recuperi + giorni 1 adeguamento impianti
Questa situazione è riferita solamente a Ripristino della destinazione a garage del locale.
Per quanto riguarda locale garage al piano interrato, si consiglia di ripristinare lo stato legittimo,

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

riportando il vano alla destinazione originale di autorimessa privata con demolizione di tutte le parti impiantistiche aggiunte come il focolare, la cucina a gas, ecc...; la funzione di focolare, seppur domestico, realizzato per trasformare il locale in taverna, deve considerarsi non accettabile per la pericolosità che rappresenta la presenza di fiamme libere in un piano interrato dotato di molti locali garage con rampa di accesso e percorsi carrabili interni condominiali. Per recuperare il garage alla propria funzione, è necessario smontare tutti i mobili e tutti gli impianti non consoni, traslocarli con un apposito mezzo (camion), portarli per lo smaltimento al centro di raccolta di zona; successivamente dovrà essere demolito il focolare, chiusa la canna fumaria, demolite eventuali paretine e/o tramezzi, caricati e smaltiti in discarica i materiali di risulta; infine, dovranno essere adeguate e recuperate le pareti interne (eventuali intonaci e tinteggiature), recuperato ed adeguato l'impianto elettrico e chiuso l'impianto gas.



Planimetria dei locali con destinazione e caratteristiche legittime ed autorizzate



Stato attuale con focolare a legna e cucina a gas, frigo, ecc...

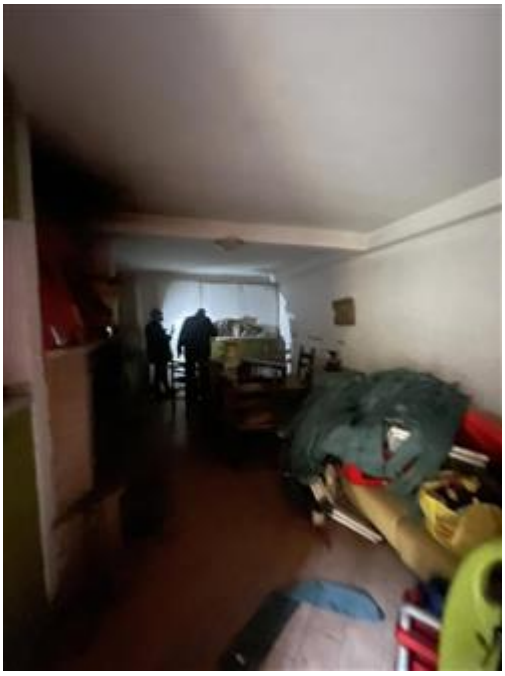
Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a



Attuale ingresso al locale taverna dalla scala esterna



Planimetria catastale dello stato legittimo



Interno della attuale taverna con finta parete di fondo che chiude il portone di collegamento con la galleria carrabile di manovra comune

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

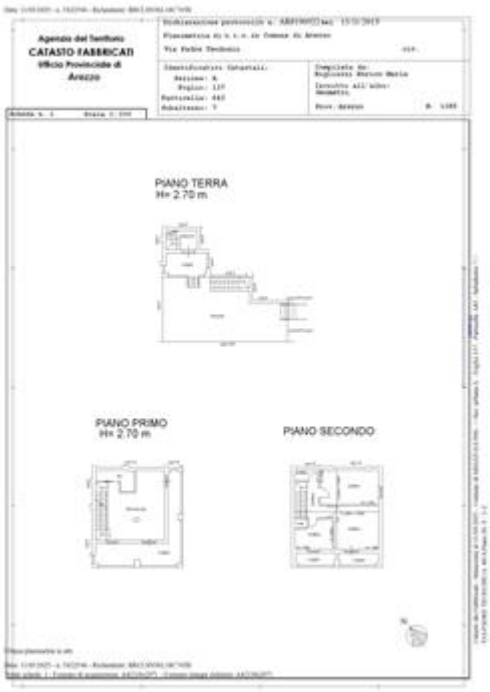
Sono state rilevate le seguenti difformità: Appena eseguita sanatoria del piano sottotetto dovrà essere aggiornata la planimetria catastale dell'abitazione (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001, Circolare 251/2025 del CNI, Circolare 1/2006 dell'Agenzia del Territorio)

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di nuova planimetria catastale e della nuova procedura Docfa per l'aggiornamento dei dati catastali per il calcolo e la nuova determinazione della rendita
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorari e spese tecniche necessari per verifica misure, rilievo e redazione di nuova procedura di aggiornamento catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a Planimetria catastale del subalterno 7 (abitazione ai piani T, 1 e 2).
La planimetria catastale corrisponde allo stato legittimato tranne che per l'indicazione delle pendenze del solaio di copertura, per le altezze di piano e per una piccola porzione di paretina interna che non è nella posizione originariamente autorizzata.



Planimetria catastale attualmente depositata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità principale riguarda l'utilizzo abitativo del piano sottotetto in luogo della legittima destinazione a soffitte. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - L.R. 05/2010 - L.R. 65/2014 e tutte le altre normative urbanistiche ed edilizie, sia nazionali che regionali attualmente in vigore)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: cambio di destinazione in sanatoria sulla base della L.R. n°5/2010 (recupero abitativo sottotetti), e DPR 380/2001 art.34 bis (tolleranze costruttive) e art.36 bis (accertamento conformità)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Per Conformità P2 appartamento _ Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€/mc

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

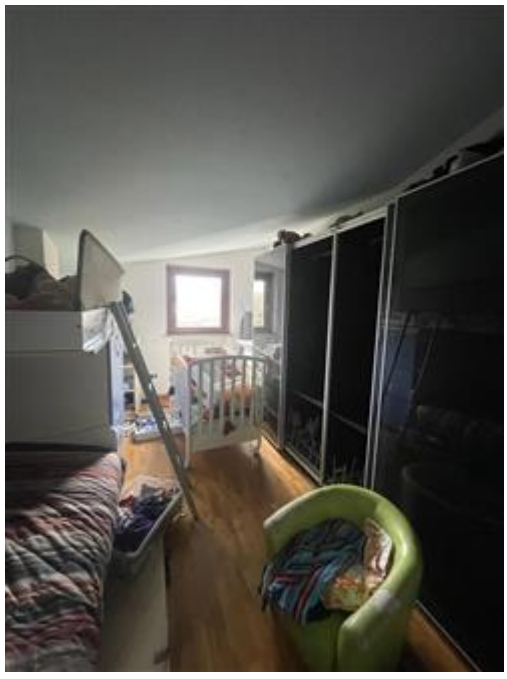
12.99+35.94) x mc.117.41 : €.5.744,87

- Per Conformità P2 appartamento _ Contributo Costo Costruzione in maniera doppia (€/mq 23,28 x mq.51,69) x 2: €.2.386,00
- Per Conformità P2 appartamento _ Diritti segreteria su Attestazione Conformità: €.734,00
- Per Conformità P2 appartamento _ Sanzione L.R.65/2014 Art.200 - Doppio di aumento valore venale - Definito valore max con D.P.R. 380/2001 art.36 Bis: €.10.328,00
- Per Conformità P2 appartamento _ Onorari e Spese Tecniche per procedura Accertamento Conformità: €.6.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi
Questa situazione è riferita solamente a Piano secondo sottotetto per la parte indebitamente resa abitabile.
Il piano secondo, o sottotetto, è utilizzato come zona notte, per cui è stato modificato da soffitta a zona abitabile unitamente alla realizzazione di un bagno completo; l'aumento della superficie abitativa può essere regolarizzato (fin dove è possibile), utilizzando la normativa regionale per il recupero abitativo dei sottotetti e sfruttando le deroghe alle norme sanitarie che la normativa del recupero contiene. Inoltre, utilizzando le recenti norme inserite nel D.P.R. 380/2001 art.34 bis (tolleranze), e 36 bis (Accertamento di Conformità), è possibile sanare e riportare alla legittimità l'intera unità immobiliare. La certezza della procedura si potrà definire solo dopo la presentazione dell'istanza di richiesta di Accertamento della Conformità, determinando la data della realizzazione dell'opera (ad oggi non definibile in mancanza sia dell'allora proprietario che della eventuale documentazione probatoria come fatture, documentazione ecc...), e definendo con i responsabili tecnici comunali la determinazione della sanzione che nella L.R. 65/2014 art.200 è definita pari al doppio dell'aumento venale ottenuto, mentre nel D.P.R. 380/2001 (che di fatto prevale sulla norma regionale), all'art.36 bis stabilisce sempre il doppio dell'aumento del valore venale ma pone il limite massimo di € 10.328,00.



camera nel sottotetto con accesso diretto alla loggia



seconda camera nel sottotetto

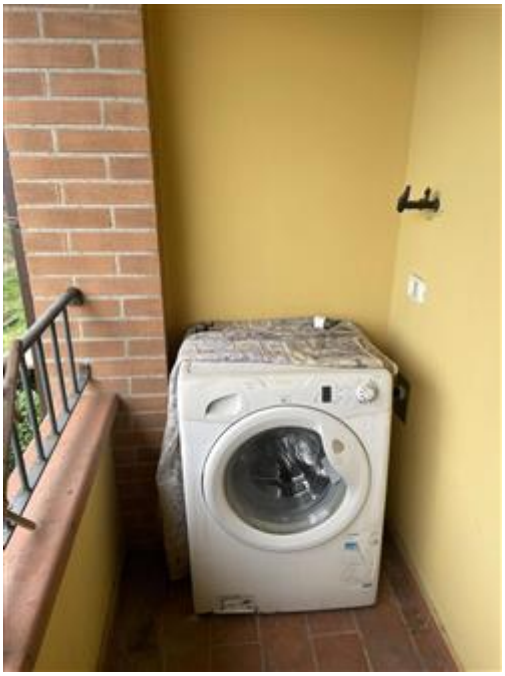
Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a



bagno nel sottotetto con accesso diretto alla loggia



disimpegno; si nota l'arrivo al piano delle scale interne, la porta di accesso alla seconda camera ed il ripostiglio sullo sfondo



nella loggia del bagno c'è attacco lavatrice e dall'altro lato un lavello esterno



Planimetria catastale che rappresenta lo stato autorizzato a fine lavori

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

BENI IN AREZZO VIA PADRE TEODOSIO 40/A, QUARTIERE PONT'ALTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AREZZO Via Padre Teodosio 40/A, quartiere PONT'ALTO, della superficie commerciale di **100,31** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'abitazione è composta da un piano terra costituito sostanzialmente da un ampio resede-giardino esterno, con scalette e cancellino di ingresso diretto verso la via Padre Teodosio (verso sud-est); dal resede si accede all'abitazione tramite una seconda scaletta esterna che porta ad una loggia dalla quale si entra nell'ingresso dell'abitazione costituito, quest'ultimo, da un piccolo e angusto vano con la parte iniziale della scaletta interna a ventaglio; sempre nel resede è posta una terza scala esterna che scende al locale garage interrato (sub.18).

La parte abitabile si trova al piano primo e si raggiunge dal piano terra con la scaletta interna citata; l'abitazione è un monolocale tipo open space con angolo cottura e un locale igienico distinto ma direttamente collegato. Il monolocale gode di ampio loggiato aperto sui due unici lati liberi esposti a sud-est e sud-ovest (gli altri lati sono interni al fabbricato e adiacenti agli ambienti abitati di altre proprietà).

Il piano secondo è interamente sottotetto e vi si accede dal citato monolocale tramite una ulteriore scaletta interna; questo piano è stato legittimato come piano delle soffitte e così trasferito all'esecutato. In realtà rappresenta la zona notte dell'abitazione con tanto di camere (n.2), ripostiglio, disimpegno e bagno con due loggette esposte a sud-ovest; pertanto, di fatto, il cambio di destinazione perpetrato è completamente illegittimo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 643 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE TEODOSIO n. 40/A, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/07/2008 Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 8165 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9746.1/2008 Reparto PI di AREZZO in atti dal 23/07/2008
  Coerenze: l'unità confina con i sub.5, 6 e 10 ai vari piani, con via Padre Teodosio con ingresso e resede al piano terra e argine torrente Sellina sempre con resede al piano terra
- foglio 137 particella 679 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 8 mq, indirizzo catastale: VIA PADRE TEODOSIO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/07/2008 Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 8165 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9747.1/2008 Reparto PI di AREZZO in atti dal 23/07/2008
  Coerenze: resede stessa proprietà, sub.1, via Padre Teodosio, Demanio della Regione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a



estratto di mappa catastale della zona con indicato il fabbricato interessato



vista aerea panoramica con indicazione del fabbricato e della parte interessata



vista da sud, da via Padre Teodosio, della porzione di fabbricato contenente l'0abitazione in oggetto



scalette di accesso alla loggia di ingresso alla abitazione dal resede interno



interno del monolocale al piano primo



vista dal lato sud-est della loggia al piano primo

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.



foto aerea zenitale sopra il quartiere interessato con la porzione di fabbricato evidenziata



panoramica della zona e del suo contorno con indicazione della porzione di fabbricato interessata per evidenziare il contesto urbano in cui l'edificio è inserito



panoramica della città di Arezzo per confrontare la posizione del fabbricato rispetto al centro città ed ai servizi e infrastrutture principali



posizione della porzione di fabbricato e rapporto con il quartiere



località Pont'Alto e indicazione del fabbricato interessato

COLLEGAMENTI

tangenziale distante circa 800 m — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L’intera proprietà versa in evidente stato di abbandono, per cui l’apparente immagine di degrado ne peggiora sensibilmente l’apprezzamento di soluzioni estetiche e qualità dei materiali impiegati.

Alla abitazione si accede direttamente dalla strada via Padre Teodosio, tramite un cancellino in ferro per l’accesso pedonale e scalette che dal marciapiede a livello strada ci portano al piano ribassato e sottostante del resede esterno/giardino; dal resede esterno, tutto recintato, tramite un percorso pavimentato in piastrelle di cotto si raggiunge una seconda scaletta esterna di 4 gradini che sale al piano terra ed accede alla loggia di ingresso e da questa si entra in un angusto piccolo vano ingresso con la partenza della scala interna che sale al piano primo.

Le logge di tutta l’abitazione ed a tutti i piani sono rifinite con pavimentazione, battiscopa e copri-muretto in cotto levigato tradizionale, gli ambienti interni della parte abitabile sono pavimentati in gres porcellanato effetto pietra/marmo molto chiaro, tutte le pareti, sia interne che esterne sono civilmente intonacate e tinteggiate con colorazioni ben eseguite e coordinate.

Le scale interne, con partenza e arrivo con scalini a ventaglio, sono rifinite sia nelle alzate che nelle pedate che nel copri-muretto con pietra scura levigata.

Al piano secondo, sottotetto, le pavimentazioni di tutti i vani sono in parquet a listelli a correre mentre il bagno è pavimentato e rivestito, fino a ml. 2,00, con piastrelle di ceramica di color nero.

Complessivamente l’appartamento è ben rifinito con materiali di qualità, gli impianti sono ben posizionati sia nei punti di comando che nei terminali di erogazione del calore.

Per il calcolo delle superfici si è tenuto conto delle superfici lorde dei vani ragguagliate in base alla destinazione dei singoli vani e/o accessori dell’abitazione (nelle planimetrie allegate le destinazioni sono distinte con apposite colorazioni).

Per gli ambienti del sottotetto, al piano secondo, si è volutamente tenuto conto della destinazione abitativa già realizzata, rimandando al calcolo dei costi necessari per sanare ed ottenere la legittimità urbanistica ed edilizia.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e porte finestre ad ante realizzati in telaio di legno e vetrocamera — nella media

protezioni infissi esterni: Persiane ad ante realizzate in legno — nella media

infissi interni: porte interne a battente ed a scorrere realizzati in legno tamburato — al di sopra della media

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di cotto — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in gres porcellanato — buono

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile — ottimo

termico: autonomo con caldaia murale posta all'esterno con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabile — buono

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a



Ingresso alla proprietà, cancellino pedonale con accesso da via Padre Teodosio



Caldaia murale dell'impianto termico con alimentazione a gas metano

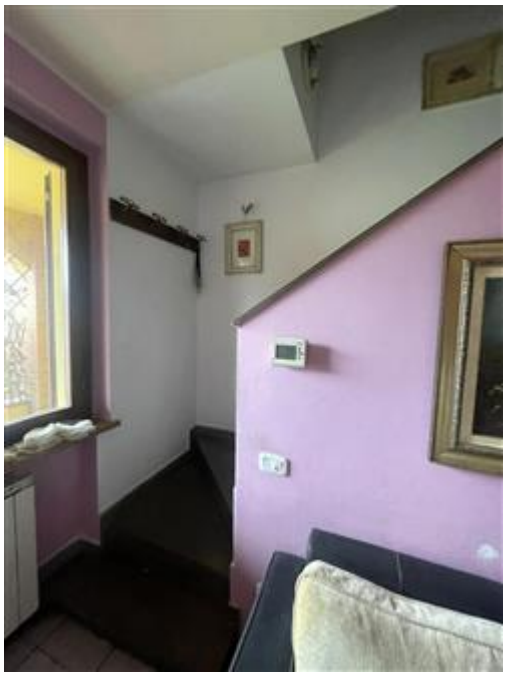


vista dall'interno della zona giorno del piano primo e collegamento con la loggia



Ingresso e inizio scala interna per l'accesso alla abitazione dal piano terra

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a



Scala che dal piano primo sale al piano secondo/mansarda



Arrivo al piano secondo e disimpegno per il collegamento con gli ambienti

CLASSE ENERGETICA:

E

[163,3678 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 000285823 registrata in data 04/06/2025

CONSISTENZA:

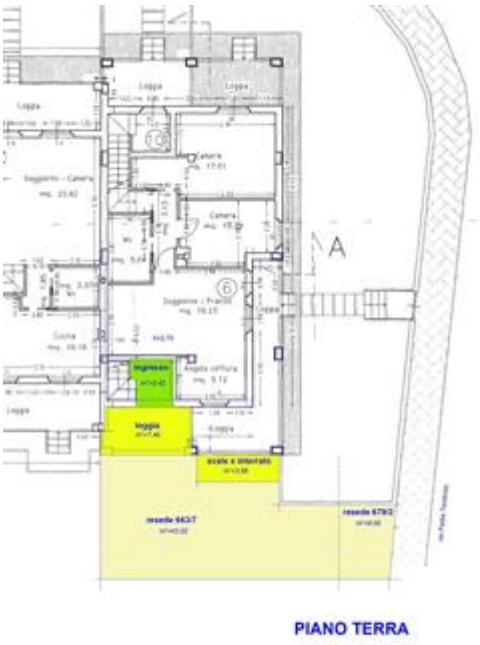
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

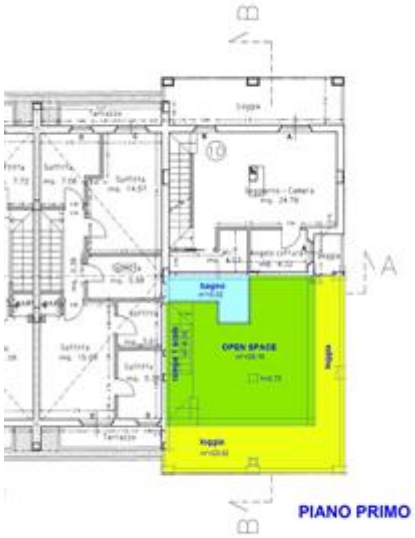
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso al Piano terra	3,42	x	100 %	=	3,42
Loggia di ingresso	7,46	x	35 %	=	2,61
Porzione del resede esterno collegato al num.643 sub.7	43,02	x	15 %	=	6,45
Prima rampa di scale interna, dal PT al P1	6,19	x	100 %	=	6,19
Monolocale al P1 (Open Space)	28,16	x	100 %	=	28,16
Bagno al P1	5,02	x	100 %	=	5,02
Seconda rampa di scale interna, tra P1 e P2 (la superficie lorda non viene considerata)	6,19	x	0 %	=	0,00
Loggia al P1	23,02	x	35 %	=	8,06

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

Scale esterne di collegamento con il garage interrato	3,88	x	60 %	=	2,33
Mansarda camera est	16,43	x	75 %	=	12,32
Mansarda camera sud	16,45	x	75 %	=	12,34
Mansarda bagno	10,29	x	75 %	=	7,72
Mansarda ripostiglio	2,58	x	35 %	=	0,90
Mansarda disimpegno	4,52	x	35 %	=	1,58
Mansarda loggia bagno	4,54	x	35 %	=	1,59
Mansarda loggia camera sud	4,63	x	35 %	=	1,62
Totale:	**185,80**				**100,31**

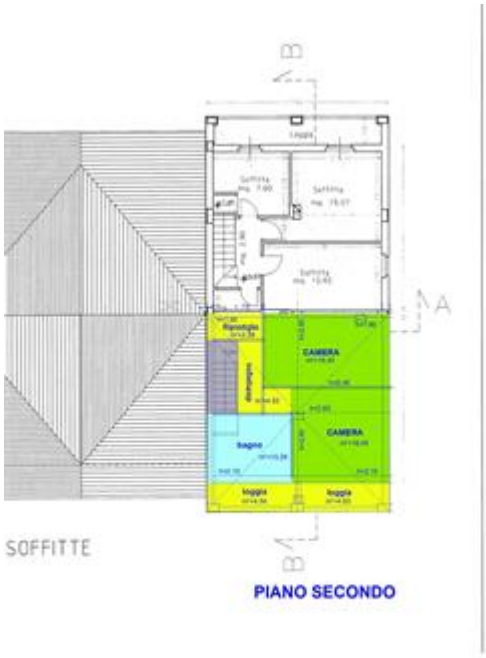


planimetria delle superfici commerciali del Piano Terra



planimetria delle superfici commerciali del Piano Primo

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a



planimetria delle superfici commerciali del Piano Secondo

ACCESSORI:

terreno residenziale, composto da Scalette ingresso esterno e cancellino pedonale, identificato con il numero 679 sub.2.
Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 679 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria A, categoria F/1, consistenza 8 mq, indirizzo catastale: Via Padre Teodosio, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/07/2008 Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 8165 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9747.1/2008 Reparto PI di AREZZO in atti dal 23/07/2008
  Coerenze: Via Padre Teodosio, Demanio della Regione, stessa proprietà, num.679 sub.1, s.s.a.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione di resede esterno indicato con num.679 sub.2	8,00	x	15 %	=	1,20
Totale:	**8,00**				**1,20**

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a



Ingresso alla proprietà da via Padre Teodosio tramite il cancellino in ferro pedonale

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: 16/04/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 63/2022

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su di una porzione di fabbricato, ad uso civile abitazione, sita in Loc. Ruscello, Via di Gratena n°1/E, Arezzo (AR). Il bene (con superficie commerciale di mq 67) è composto da cantina al piano interrato, ingresso, pranzo-soggiorno con angolo cottura e terrazza al piano primo a cui si accede da scala esterna ed ingresso a comune, disimpegno, camera, bagno e terrazza a piano secondo, raggiungibile da scala interna esclusiva., 1

Indirizzo: Via di Gratena n°1/E - Loc. Ruscello Arezzo, AR

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 58.500,00 pari a 873,13 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 1.194,03 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.000,00 pari a: 955,22 Euro/mq

Distanza: 265.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/01/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 107/2016

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l’intero su immobile così composto Appartamento di civile abitazione posto a piano rialzato corredato da box auto e cantina posti al seminterrato. L’immobile è costituito da tre ambienti oltre il bagno, ripostiglio, ingresso/disimpegno e due terrazzi, posizionati sul retro dell’edificio.La superficie complessiva dell’alloggio è di 68,50 mq con altezza netta di 2,95 m., 1

Indirizzo: Via Chiarini, 1/2 Arezzo, AR

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 58.500,00 pari a 860,29 Euro/mq

Valore Ctu: 78.000,00 pari a: 1.147,06 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.000,00 pari a: 1.147,06 Euro/mq

Distanza: 339.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/12/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 122/2021

Descrizione: Piena proprietà di immobile di edilizia economico-popolare (vani 5, mq. 73.70). Libero., 1

Indirizzo: Via Giuseppe Chiarini, 13 Arezzo, AR

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Valore Ctu: 69.000,00 pari a: 932,43 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 69.000,00 pari a: 932,43 Euro/mq

Distanza: 391.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/01/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 44/2021

Descrizione: Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso residenziale posto in Arezzo, via Verga 20 e precisamente appartamento per civile abitazione, con ingresso da vano scala condominiale, composto da tre vani, disimpegno, centrale termica, cantina e servizi al piano terra, cucina al piano ammezzato (tra terra e primo), con ingresso diretto dalla scala condominiale, e con annessi in proprietà esclusiva: - porzione di resede esclusivo; un locale accessorio, in corpo di fabbrica separato., 1

Indirizzo: Via Verga n. 20 Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.740,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.740,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 489.00 m

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/01/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 212/2015

Descrizione: LOTTO A: Piena proprietà per l'intero su porzione immobiliare costituita da appartamento corredato di cantina e garage. L'appartamento, ubicato a piano secondo con ingresso in sinistra per chi sale la scala condominiale priva di ascensore, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, cameretta, servizio igienico e terrazza. La superficie commerciale dell'appartamento e degli accessori diretti è di mq 98,25, la superficie complessiva comprensiva di pertinenze di ornamento e di servizio è pari a mq 112,40. 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., 1

Indirizzo: Via Berchet 5 Arezzo, AR

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 83.000,00 pari a 741,07 Euro/mq

Valore Ctu: 99.036,00 pari a: 884,25 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 99.036,00 pari a: 884,25 Euro/mq

Distanza: 496.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/05/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 273/2015

Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su appartamento, soffitta e garage. L'appartamento è posto al secondo piano di palazzina residenziale composta da nove abitazioni e corredato di soffitta sottotetto, oltre al garage posto al piano seminterrato, accessibile da rampa carrabile; i vari piani sono collegati tra di loro da scala condominiale., 1

Indirizzo: Via Vittorio Alfieri n. 8 Arezzo, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 111.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 132.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 132.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 525.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/05/2025

Fonte di informazione: Analisi delle osservazioni sopra riportate per esecuzioni nelle immediate vicinanze

Descrizione: si prendono a riferimento gli immobili più vicini e si traccia un immobile ed una valutazione media

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

Indirizzo: via Chiarini, via Verga, via Berchet, via Alfieri

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 1.035,29 Euro/mq

Valore Ctu: 88.000,00 pari a: 1.035,29 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.000,00 pari a: 870,59 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) - cat.A/2 (22/05/2025)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: La zona considerata è periferica D66, sono stati presi in considerazione valori indicati per abitazioni civili in condizioni normali (A/2), la superficie di riferimento è quella lorda (L), l'interrogazione più recente si riferisce all'anno 2024 ed al 2° semestre - Si inserisce questa indicazione in quanto la zona notte attualmente non legittima, quando sarà accertata la conformità costringerà all'aggiornamento catastale con evidente passaggio di classe da A/3 ad A/2

Borsino Immobiliare (quotazioni immobiliari per la città di Arezzo) (22/05/2025)

Valore minimo: 977,00

Valore massimo: 1.312,00

Note: La zona presa in considerazione, nel raggruppamento della fascia semicentrale, riferita a Via Romana, Viale Dante, Tortaia, ecc... con riferimento ad abitazioni in stabili in fascia media

Immoibiliare.it (22/05/2025)

Valore massimo: 1.556,00

Note: La zona di valutazione è Agazzi, Santa Firmina, Tortaia; nello specifico ci si orienta alla valutazione media per via Romana (la strada più vicina alla nostra zona), indicando un valore medio che il sottoscritto intende utilizzare come valore massimo

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) cat.A/3 (22/05/2025)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: La zona considerata è periferica D66, sono stati presi in considerazione valori indicati per abitazioni economiche (A/3), la superficie di riferimento è quella lorda (L), l'interrogazione più recente si riferisce all'anno 2024 ed al 2° semestre

ipv/stimatrixcity.it ricerca contratti di compravendita comparabili (30/05/2025)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: distanza edificio ml.179 - via Padre Teodosio - A/3 - superficie commerciale mq.90 - anno compravendita 2020/1 - zona OMI D66 Non sono emersi contratti comparabili utilizzabili, sia per la grande distanza che per l'anno del rogito; l'intervallo indicato tra massimo e minimo valore unitario è risultato il più frequente, anche se troppo ampio

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stante la tipologia e lo stato dei beni in oggetto, si è inteso utilizzare il procedimento di stima sintetico comparativo, sia per l'ampia casistica delle valutazioni di mercato oggi desumibili direttamente dai vari "borsini immobiliari" proposti direttamente in rete sia per la comparazione che può essere fatta confrontando con la banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, sia utilizzando e valutando le recenti trattazioni immobiliari avvenute nella zona e caricabili direttamente in perizia, il tutto filtrato dalla diretta conoscenza ed esperienza personale del mercato nella provincia di Arezzo; raccolti tutti i dati possibili è stata eseguita una attenta e puntuale valutazione ed esame degli elementi caratteristici del mercato immobiliare di riferimento.

Per la valutazione si è fatto riferimento alle varie metodologie per il calcolo della superficie commerciale, misurando e calcolando la superficie lorda dell'immobile ragguagliata con parametri di riduzione che fanno riferimento ai metodi di cui alla Norme UNI 10750/2005 e DPR 138/98 di cui al codice delle valutazioni immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate).

Le superfici di riferimento considerate sono lorde dei muri interni ed esterni, desunte dagli elaborati

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

grafici allegati alla fine dei lavori, confrontate con le planimetrie catastali esistenti e definitivamente verificate sul posto con misure dirette prese a campione; nelle planimetrie allegate alla presente perizia sono indicate tutte le superfici di riferimento considerate.

Dopo una attenta osservazione del mercato immobiliare per la zona in oggetto che ricade nella fascia periferica semicentrale, limitrofa alla zona di Tortaia e via Romana, particolarmente residenziale, sviluppatasi tra gli anni “90 e la prima decade degli anni 2000, costituente il limite sud dello sviluppo urbano della città di Arezzo, un ambito contenuto e circoscritto dall’asse ferroviario e dall’asse stradale della circonvallazione.

Le osservazioni del mercato immobiliare prese a riferimento si sono tutte concentrate nella zona appena descritta; per determinare un valore medio da prendere in considerazione sono state eseguite medie matematiche dei valori osservati, successivamente il valore ottenuto è stato aggiustato in funzione delle valutazioni personali nel merito delle caratteristiche proprie dell’immobile in oggetto.

In particolare, la posizione rispetto al quartiere di riferimento (e conseguentemente rispetto al centro cittadino), rispetto al fabbricato condominiale nel suo complesso, rispetto al collegamento diretto con la via pubblica (e di conseguenza con le viabilità cittadina e di quartiere), nel rispetto della posizione ed esposizione agli elementi naturali ed a quelli preesistenti condizionanti (limitrofo fosso Sellina, prossimità asse ferroviario, posizione urbana di margine, prossimità con zona San Lazzaro).

Tutti gli elementi così indicati e dopo attenta riflessione (unitamente alla attuale condizione di avere una zona notte al piano secondo - sottotetto, attualmente illegittima ma quando sarà accertata la conformità e definita la necessaia sanatoria, dovrà necessariamente essere eseguito aggiornamento catastale con evidente passaggio di categoria dall'attuale A/3 ad A/2), hanno contribuito a circoscrivere la valutazione entro una forchetta di valori tra €/mq 1.100,00 ed €/mq. 1.300,00.

Ristretto l'ambito entro il quale indicare il più probabile valore di mercato, si passa a considerare gli elementi intrinseci della porzione immobiliare in oggetto, inquadrando, in particolare, gli elementi più evidenti, quali: taglio dell’alloggio, dimensione e comodità dei singoli vani e delle singole destinazioni, stato di manutenzione, qualità ambienti e proprie caratteristiche come esposizione alla luce, ai condizionamenti esterni (qualità panoramica, esposizione acustica, ecc…).

L’appartamento è posto in testa al blocco condominiale nel punto più a sud, con accesso indipendente ed esclusivo, rispetto alle altre unità abitative del condominio.

L’ingresso diretto dalla strada pubblica è senza dubbio una comodità importante, oltre alla particolarità di entrare subito nel resede/giardino prima di raggiungere la loggia di ingresso alla parte abitabile; tale particolarità suggestiva però perde positività in quanto il resede giardino si trova a quota molto bassa rispetto al piano strada e rispetto al piano di ingresso determinando la necessità di ben 3 scale prima di arrivare negli ambienti della abitazione vera e propria.

L’abitazione nasce come monolocale e solo successivamente all’acquisto viene distribuita su due livelli: il piano primo come zona giorno ed il piano superiore come zona notte (sottotetto); questa positività si scontra con la negatività che questo aumento di superficie abitativa è avvenuto realizzando opere abusive prive di alcun titolo autorizzativo.

Al momento della fine dei lavori e dell’asseverazione di abitabilità la distribuzione interna degli ambienti e delle scale era già definita e identica allo stato attuale (vedi planimetria catastale e planimetria degli ambienti a fine lavori); perciò, si suppone che, le opere necessarie alla abitabilità dei locali nel sottotetto siano consistite nella realizzazione delle pavimentazioni, del bagno e dell’estensione dell’impianto termico ed adeguamento dell’impianto elettrico: tutte opere di modesto costo economico ma di apprezzabile aumento di comodità interna. In pratica si passa da un monolocale abitabile ad un appartamento con zona giorno e soprastante zona notte.

Nella determinazione della superficie commerciale, gli ambienti del sottotetto sono stati calcolati sulla base di un coefficiente di riduzione pari al 75%, mentre se fossero rimaste solo soffitte il coefficiente sarebbe stato pari al 35% (per cui un aumento di valore del 40%).

Ma, come già detto, questo miglioramento è stato ottenuto in mancanza di un titolo legittimo, per altro, oggi sanabile ma ad un costo importante.

Deve essere subito detto che la sanabilità dell’intervento è relativa alla verifica della doppia conformità che, nella fattispecie, si fonda sul momento in cui tale variazione è stata eseguita (ovviamente, in mancanza dell’ex proprietario e presumibilmente esecutore dell’intervento, tale data di riferimento è difficilmente attestabile).

Il tecnico sottoscritto ha comunque verificato la conformità dello stato attuale del sottotetto alle normative attualmente in vigore, in particolare la L.R. 5/2010 (normativa regionale sul recupero dei sottotetti), successivamente recepita nella attuale normativa urbanistica regionale, L.R. 65/2014 mediante la quale si uniformano gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi agli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (art.135 c.2 lett.d); tale intervento è recepito anche all’interno

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

delle NTA del Comune di Arezzo (Art.22). Verificato tutto ciò si può affermare che, salvo piccoli aggiustamenti, gli ambienti del sottotetto possono essere abitabili in quanto rientrano nei parametri indicati dalle citate normative.

Ovviamente il punto di riferimento è ora la procedura di sanatoria, non proprio facilissima, ma intanto da confermare sulla base delle recenti modifiche al Testo Unico rappresentato dal D.P.R. 380/2001 appena entrate in vigore (tra gli altri l'art.36 bis).

Il punto della questione è l'impatto economico delle sanzioni e tutti gli altri costi conseguenti.

Intanto l'abuso esiste e alla luce dell'art.199 o dell'art.200 della L.R.65/2014 la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale ottenuto dall'abuso con un minimo di € 1.000,00; inoltre, sarà necessario impostare una proceduta autorizzativa di Accertamento della Conformità Edilizia, di cui all'art.209 della L.R.65/2014 (con tutto ciò che ne consegue, come accertamento tecnico di compatibilità sismica, ecc…).

Senza entrare nei meandri normativi e procedurali di tale pratica edilizia, che comunque saranno competenza del tecnico che verrà incaricato, nella fattispecie il tecnico sottoscritto intende stimare l'intera abitazione, compresa la parte illegittima del piano secondo, in quanto da un lato vede l'unità completa di quelle parti abitabili che fino ad oggi l'hanno definita e dall'altro lato non pare esistere altra possibilità se non quella di sanare obbligatoriamente lo stato attuale delle cose.

Con la zona notte regolarizzata l'abitazione nel suo complesso passerà evidentemente di categoria catastale (da A/3 ad A/2), conseguentemente la valutazione unitaria passa da casa economica a casa di civile abitazione e questo porta il tecnico sottoscritto a ritenere che 1.250,00 €/mq. rappresenti il più probabile valore unitario di mercato.

Oltre a tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto ha voluto proporre un secondo sistema di valutazione basato sulla ricerca del prezzo marginale riferito allo stesso appartamento e comparandone il valore iniziale al momento attuale della data della valutazione. Innanzitutto si semplifica la superficie commerciale lorda e si considera complessivamente pari a mq.100,00; in secondo luogo si confrontano i valori OMI del secondo semestre del 2008 (atto del 16/07/2008), con i valori OMI attuali determinando il saggio di capitalizzazione del bene dal momento iniziale ad oggi.

Il valore OMI medio del 2008 era pari ad €/mq 1580 (A/2 - era zona C4), mentre il valore OMI odierno è pari ad €/mq 1400 (A/2 - oggi zona D66), tutto ciò permette di calcolare la differenza percentuale del valore: (1580-1400)/1400 = - 12,86%

Questo ci permette di affermare che tra il 2008 ed oggi le civili abitazioni di quella caratteristica hanno perso circa il 13% del valore.

Detto questo, dobbiamo estrarre dall'acquisto del 2008 il valore dell'abitazione: sappiamo che il prezzo pagato per la proprietà (abitazione e garage compreso), è stata pari a € 169.000,00. Da un confronto dei valori OMI del 2008 con le superfici commerciali definite nella presente perizia (abitazione = mq.100 e garage = mq.30), emerge che l'abitazione corrisponde al 84% del valore compravenduto e che il garage corrisponde al 16% del valore compravenduto.

A questo punto è facile stabilire che l'abitazione è stata acquistata per € 141.960,00 (appunto l'84% del valore al 2008), conseguentemente avendo stabilito che nei 17 anni trascorsi vi è stato un decremento del valore di 12,86% è possibile affermare che oggi il valore è pari a € 125.784,16 (141960-12,86%), che corrisponde circa allo stesso valore stimato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,31	x	1.250,00	=	**125.387,50**
Valore superficie accessori:	1,20	x	1.250,00	=	**1.500,00**
					126.887,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Trasloco degli arredi ancora nell'abitazione, pulizia dei locali, logge e resede, carico e trasporto in centro di raccolta-stazione ecologica	-1.887,50

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.000,00**

BENI IN AREZZO VIA PADRE TEODOSIO 40/A, QUARTIERE PONT'ALTO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

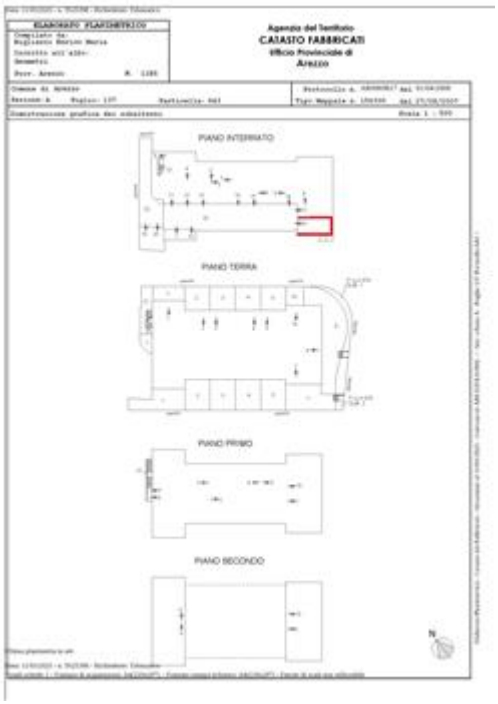
box singolo a AREZZO Via Padre Teodosio 40/A, quartiere PONT'ALTO, della superficie commerciale di **30,19** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di garage al piano interrato con ingresso dal lato nord del fabbricato, zona Largo Pontalto, ed accesso dalla rampa carrabile (sub.22), che collega con la galleria interna posta al livello interrato (sub.23), tramite la quale si accede a tutti i box auto compreso il garage in oggetto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 643 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 25, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE TEODOSIO n. 40/A AREZZO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/07/2008 Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 8165 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9746.1/2008 Reparto PI di AREZZO in atti dal 23/07/2008
  Coerenze: proprietà condominiali, sub.23, sub.7, sub.14, s.s.a.
- foglio 137 particella 643 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana A, partita A, categoria C/6, indirizzo catastale: LARGO PONTALTO, 1, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/07/2008 Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 8165 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9746.1/2008 Reparto PI di AREZZO in atti dal 23/07/2008
  Coerenze: RAMPA CARRABILE DI ACCESSO AL PIANO INTERRATO
  BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20
- foglio 137 particella 643 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana A, partita A, categoria C/6, indirizzo catastale: LARGO PONTALTO, 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/07/2008 Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 8165 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9746.1/2008 Reparto PI di AREZZO in atti dal 23/07/2008
  Coerenze: GALLERIA CARRABILE DI MANOVRA E INGRESSO GARAGE AL PIANO INTERRATO
  BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1-10-11-12-13-14-15-16-17-18

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

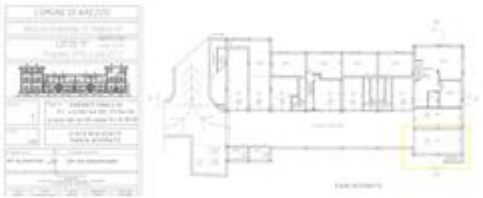
Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a



Schema planimetrico con indicata la posizione del garage in oggetto, della rampa di accesso e della galleria interna di manovra



Planimetria catastale del garage



Planimetria del piano interrato a fine lavori con la posizione del garage



vista dall'alto del fabbricato con evidente la rampa di ingresso ai garage



vista dall'alto con evidenziato ingresso ai garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a



foto aerea zenitale sopra il quartiere interessato con la porzione di fabbricato evidenziata



panoramica della zona e del suo contorno con indicazione della porzione di fabbricato interessata per evidenziare il contesto urbano in cui l'edificio è inserito



panoramica della città di Arezzo per confrontare la posizione del fabbricato rispetto al centro città ed ai servizi e infrastrutture principali



posizione della porzione di fabbricato e rapporto con il quartiere



località Pont'Alto e indicazione del fabbricato interessato

COLLEGAMENTI

tangenziale distante circa 800 m — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il garage è posto al piano interrato, proprio sottostante alla abitazione e direttamente collegato ad essa tramite una rampa di scale esterna che sbarca direttamente nel resede della stessa.

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

Il garage è costituito da un unico vano, privo di finestre, con portone carrabile di ingresso nella galleria interna di manovra e di accesso ai tutti gli altri garage del piano.

Attualmente non è utilizzato con la destinazione legittima, ma è stato adattato a taverna, con tanto di impianti e focolare interno.

In questo caso non vi è possibilità di procedere con una sanatoria edilizia o un accertamento di conformità in quanto la funzione di taverna, per altro inabitabile (sia per mancanza di finestra/luce /aerazione, che di altezza utile), impedisce ogni potenziale tentativo.

La funzione di taverna, oltre ad essere illegittima, per come è stata realizzata, è anche potenzialmente molto pericolosa per la presenza del focolare a legna, della cucina con fornelli a gas e degli altri impianti domestici: risulta evidente che posizionare attrezzature con fiamme libere all'interno del piano interrato con tutti i garage circostanti, rappresenta un grave pericolo di scoppio e/o incendio.

Si consiglia di rimuovere tutto quanto riguarda questa funzione di taverna per riporre in pristino il locale e riportarlo alla destinazione di autorimessa singola.

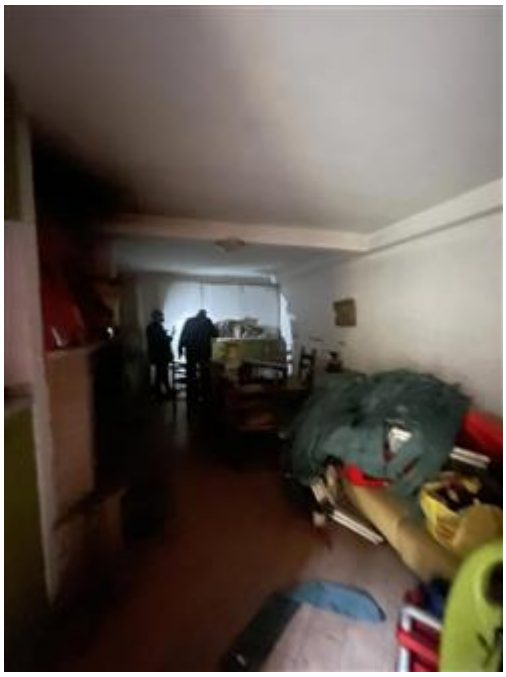


rampa carrabile - unità comune sub.22



ingresso galleria di manovra - unità comune sub.23

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a



Interno del vano garage trasformato in taverna



ingresso al garage/taverna dalla scala esterna



scala esterna posta nel resede dell'abitazione che collega con il vano garage interrato



uno scorcio interno della taverna con il focolare e gli impianti tipici della cucina

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

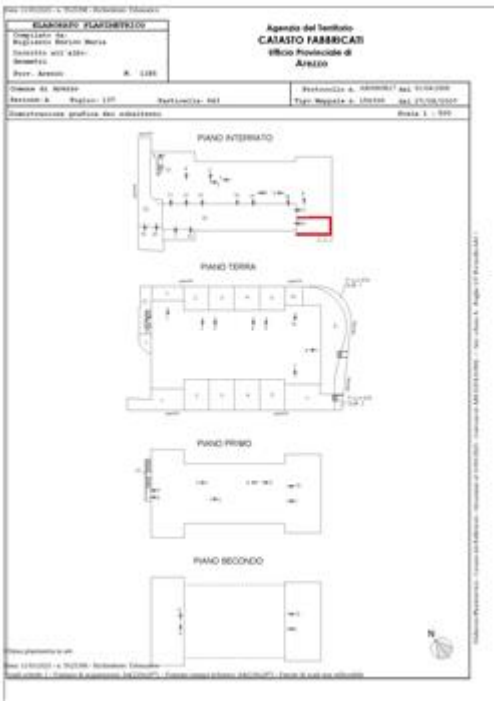
Garage	30,19	x	100 %	=	30,19
Totale:	**30,19**				**30,19**



Planimetria del garage con evidenziata la superficie commerciale lorda



Estratto di mappa catastale



Elaborato planimetrico con posizione del garage in oggetto e rapporto con la galleria di manovra e la rampa carrabile di ingresso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari (OMI) - Rilevazioni del 2° semestre 2024 (23/05/2025)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Zona periferica e semicentrale, via Romana, viale Dante, zona Tortaia, ecc....

Borsino quotazioni immobiliari Arezzo (23/05/2025)

Valore minimo: 643,00

Valore massimo: 1.015,00

Note: Zona di riferimento, via Romana, viale Dante, zona Tortaia, ecc....

Immobiliare.it - proposte vendita su Arezzo (29/05/2025)

Valore minimo: 818,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Zone centrali e semiperiferiche

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'importanza del garage esclusivo al servizio dell'abitazione, con la quale è collegato, rappresenta senza dubbio una comodità e utilità sostanziale; pur essendo posizionato al piano interrato, ha comunque un comodo accesso dalla strada pubblica, Largo Pontalto, tramite una rampa carrabile condominiale scoperta ed una galleria carrabile interna; quest'ultima è posta allo stesso livello interrato, protetta da una chiusura esterna con cancellata mobile e funge da spazio di ingresso e manovra per l'accesso ai vari garage privati esistenti.

Per la valutazione ci si è riferiti alle offerte e contrattazioni relative ai soli garage e box auto, per la verità molte ridotte, in quanto spesso il garage è trattato assieme alla abitazione; in ogni caso, osservando sia i vari borsini e indicatori titpici delle agenzie immobiliari che i risultati proposti dalla banca dati OMI della Agenzia delle Entrate, possiamo individuare il più probabile valore unitario entro una forchetta che va da un minimo di /mq 800,00 ad un massimo di €/mq. 1150.

Il nostro garage è facilmente raggiungibile, si trova in fondo alla galleria, posizionato nel lato opposto all'ingresso; è collegato direttamente alla abitazione tramite una scala esterna che sbarca nel giardino/resede, in prossimità delle scalette di ingresso alla loggia dell'abitazione; ha una dimensione complessivamente favorevole anche se può accogliere una sola auto (lungo ml.7,05 e largo ml. 3,36), con una superficie netta di mq.25,36 e con altezza di ml. 2,40.

Tutto sommato, considerata l'importanza di avere un garage in una città capoluogo come Arezzo, il sottoscritto è convinto che questa unità immobiliare possa avere una valutazione positiva e che il prezzo di €/mq. 950,00 sia congruo e possa rappresentare il più probabile valore di mercato unitario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	30,19	x	950,00	=	**28.680,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
arrotondamento		-180,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

Stante la tipologia e lo stato dei beni in oggetto, si intende utilizzare il procedimento di stima sintetico comparativo, sia per l'ampia casistica delle valutazioni di mercato oggi desumibili direttamente dai vari "borsini immobiliari" proposti direttamente in rete sia per la comparazione che può essere fatta confrontando con la banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, sia utilizzando e valutando le recenti trattazioni immobiliari avvenute nella zona e caricabili direttamente in perizia, il tutto filtrato dalla diretta conoscenza ed esperienza personale del mercato nella provincia di Arezzo; raccolti tutti i dati possibili è stata eseguita una attenta e puntuale valutazione ed esame degli elementi caratteristici del mercato immobiliare di riferimento.

Per la valutazione si è fatto riferimento alle varie metodologie per il calcolo della superficie commerciale, misurando e calcolando la superficie lorda dell'immobile ragguagliata con parametri di riduzione che fanno riferimento ai metodi di cui alla Norme UNI 10750/2005 e DPR 138/98 di cui al codice delle valutazioni immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate).

Le superfici di riferimento considerate sono lorde dei muri interni ed esterni, desunte dagli elaborati grafici allegati alla fine dei lavori, confrontate con le planimetrie catastali esistenti e definitivamente verificate sul posto con misure dirette prese a campione; nelle planimetrie allegate alla presente perizia sono indicate tutte le superfici di riferimento considerate.

Dopo una attenta osservazione del mercato immobiliare per la zona in oggetto che ricade nella fascia periferica semicentrale, limitrofa alla zona di Tortaia e via Romana, particolarmente residenziale, sviluppatasi tra gli anni "90 e la prima decade degli anni 2000, costituente il limite sud dello sviluppo urbano della città di Arezzo, un ambito contenuto e circoscritto dall'asse ferroviario e dall'asse stradale della circonvallazione.

Le osservazioni del mercato immobiliare prese a riferimento si sono tutte concentrate nella zona appena descritta; per determinare un valore medio da prendere in considerazione sono state eseguite medie matematiche dei valori osservati, successivamente il valore ottenuto è stato aggiustato in funzione delle valutazioni personali nel merito delle caratteristiche proprie dell'immobile in oggetto.

In particolare, la posizione rispetto al quartiere di riferimento (e conseguentemente rispetto al centro cittadino), rispetto al fabbricato condominiale nel suo complesso, rispetto al collegamento diretto con la via pubblica (e di conseguenza con le viabilità cittadina e di quartiere), nel rispetto della posizione ed esposizione agli elementi naturali ed a quelli preesistenti condizionanti (limitrofo fosso Sellina, prossimità asse ferroviario, posizione urbana di margine, prossimità con zona San Lazzaro).

Per raffinare la determinazione del più probabile valore di mercato sono stati considerati tutti gli elementi intrinseci della porzione immobiliare in oggetto, inquadrando, in particolare, gli elementi più evidenti, quali: taglio dell'alloggio, dimensione e comodità dei singoli vani e delle singole destinazioni, stato di manutenzione, qualità ambienti e proprie caratteristiche come esposizione alla luce, ai condizionamenti esterni (qualità panoramica, esposizione acustica, ecc…).

Particolare attenzione è stata posta allo stato di manutenzione dei beni: della porzione di edificio che contiene l'abitazione si evidenziano le numerose infiltrazioni di acqua meteorica dal tetto, per altro a diretto contatto con l'ambiente sottostante, nel resede di ingresso la folta vegetazione determina ampie zone di umidità nelle pareti esterne. Complessivamente su tutte le due unità immobiliari in oggetto si percepisce uno stato di abbandono che sta sempre più deteriorando gli ambienti coinvolti. Sarebbe bene procedere subito con una profonda pulizia ed una mirata manutenzione almeno nelle parti già danneggiate; in ogni caso prima del prossimo inverno. Comunque, questi aspetti sono stati considerati e sono sempre stati presenti durante la ricerca e la valutazione per determinare i valori unitari utilizzati per la presente perizia di stima.

Complessivamente l'analisi di ogni valore di riferimento viene approfondita direttamente all'interno della descrizione e valutazione dei Corpi A (abitazione sub.7), e B (garage sub.18).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Comune di Arezzo, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare di Arezzo, Immobiliare.it, OMI Agenzia delle Entrate, Osservatorio mercato immobiliare Arezzo, ed inoltre: ricerca comparabili tramite Genius Perizia Immobiliare, Stimatrixcity, esperienza personale

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;

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a

- 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	100,31	1,20	125.000,00	125.000,00
B	box singolo	30,19	0,00	28.500,00	28.500,00
				153.500,00 €	**153.500,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
La quota riferita al lotto 1, anche se composta da Corpo A (appartamento) e Corpo B (garage), non è divisibile in quanto il garage deve considerarsi come una pertinenza dell'abitazione e ad essa collegata tramite la scala esterna, per altro, facente parte proprio dell'unità immobiliare che rappresenta l'abitazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 30.692,87**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.807,13**

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: **€. 18.421,07**

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: **€. 3.969,59**

Arrotondamento del valore finale: **€. 416,47**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.000,00**

data 13/06/2025

il tecnico incaricato
Alessandro Barciulli

Firmato Da: BARCIULLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 67a5fab3fad5c9bea44568d9f438bd2a