TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

109/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

MARA SEVERI

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

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AREZZO Via Francesco Redi 84/A, della superficie commerciale di **89,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE IN AREZZO, POSTO AL PRIMO PIANO DELL'EDIFICIO SITO IN VIA FRANCESCO REDI NC. 84/A. L'ACCESSO DALL'ESTERNO AVVIENE DIRETTAMENTE DA VIA FRANCESCO REDI, ATTRAVERSO UN'ENTRATA E UNA SCALA INTERNA CHE RAGGIUNGE IL PRIMO PIANO. L'ACCESSO È ESCLUSIVO, A SERVIZIO DELL'APPARTAMENTO E DELLA CANTINA AL PIANO TERRA.

L'UNITÀ IMMOBILIARE È PARTE DI UN FABBRICATO REALIZZATO IN MURATURA PORTANTE.

.LA SUPERFICIE COMMERCIALE È MQ. 85,35

LA TERRAZZA HA UNA SUPERFICIE DI MQ. 17,67

L'ALTEZZA INTERNA VARIA DA ML. 2,69 – 2,75 CON UN'ALTEZZA MINIME DI 2,36 DELL'INGRESSO.

IL DEBITORE NON È TITOLARE DI BENI COMUNI NON PIGNORATI POSTI A SERVIZIO DEI BENI SOPRA DESCRITTO.

LE CONDIZIONI DELL'ALLOGGIO SONO MEDIOCRI, SEGNATE SOPRATTUTTO DALL'USURA DEL TEMPO.

CLASSE ENERGETICA G

Vedi APE **Allegato N**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,69 -2,75 con Hmin. 2,36.Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 156 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Redi 84/A, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Via F. Redi, Stessa Proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.

B **cantina** a AREZZO Via Francesco Redi 84/A, della superficie commerciale di **8,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'UNITÀ IMMOBILIARE È PARTE DI UN FABBRICATO REALIZZATO IN MURATURA PORTANTE.

L'ESPOSIZIONE È NORD-EST

L'altezza interna è ml. 2,25

Il debitore non è titolare di beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni sopra descritto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,25.Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 156 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, classe 7, consistenza 15 mq, rendita 42,61 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Redi 84/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Via F. Redi, Stessa Proprietà, [redacted]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.

C **giardino esclusivo con manufatto fatiscente** a AREZZO Via Francesco Redi 84/A, della superficie commerciale di **16,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RESEDE POSTO AL PIANO TERRA , SUL RETRO E DA ESSO STACCATO, DELL'EDIFICIO SITO IN VIA FRANCESCO REDI NC. 84/A.

L'esposizione è SUD-OVEST

E' usato come giardino anche se le condizioni di manutenzione sono di basso livello. Al suo interno è ubicato un manufatto realizzato con materiali disomogenei tra loro (legno, plastica, metallo e altro materiale di riciclo) . La copertura è in parte mancante e in parte avvallata Attualmente è pieno di materiale incongruo. Non si è potuto accedere all'interno perché molto fatiscente e con pericolo di distacco di qualche elemento. Per essere utilizzato dovrà essere demolito e ricostruito perché al momento è pericolante e non utilizzabile. ***(Vedi Foto 30 – 31 – 32 - 33)***
La superficie è mq. 21,75 circa con un'altezza mediamente intorno a ml. 1,58

La sottoscritta non ha trovato titoli che attestino l'autorizzazione alla sua costruzione, né planimetria depositata presso il Catasto di Arezzo.

Probabilmente è stato realizzato negli anni '50 del secolo scorso

Da una visura della Cartografia Regionale, sotto allegata, si può notare la traccia di questo manufatto già dall'anno 1954

Il debitore non è titolare di beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni sopra descritti.

Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 1668 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe Seminativo arborato 2, superficie 190, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 1,57 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: [redacted]

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,arboree: qualche albero da frutto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **113,78 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 125.336,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 106.535,60**
Data di conclusione della relazione:	**26/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

AL MOMENTO DELL'ACCESSO CONGIUNTO, L'IMMOBILE DI VIA FRANCESCO REDI NC. 84/A ERA OCCUPATO. IL LOCATARIO ERA IN POSSESSO DI UN REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE.

AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELLA PRESENTE RELAZIONE, L'IMMOBILE RISULTA LIBERO DA PERSONE: I PRECEDENTI LOCATORI SI SONO TRASFERITI IN ALTRA RESIDENZA E HANNO SPONTANEAMENTE DATO LE CHIAVI AL CUSTODE IL GIORNO 08.05.2025.

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE AVEVA COMUNQUE SCADENZA IL 31.03.2025 (ALLEGATO L)

L'IMMOBILE NON RISULTA OCCUPATO DA ALTRE PERSONE, NÉ DA FAMILIARI, NÉ DAL CONIUGE (NON ESISTE IN QUESTO CASO SENTENZA DI SEPARAZIONE E/O DIVORZIO)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI FA INOLTRE PRESENTE CHE IN DATA 20.03.2025, L'AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE CHIEDE AL TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO CHE IL CREDITO DI € 6.860,15 CHE L'ENTE VANTA NEI CONFRONTI DELL'ESECUTATO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N° 109/2024 RGE. **(VEDI ALLEGATO E)**

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 28/09/2023 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 876 di repertorio di repertorio, iscritta il 19/10/2023 a Agenzio del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Arezzo ai nn. 2066 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: €. 300.000,00.
Importo capitale: € 250.502,33 .
La formalità è riferita solamente a p.lle 156 sub 11, sub 9 (fabbricati) e p..la 1668 (terreni) del Foglio 108 Sez. A .
Il pignoramento si estende anche alla P.lla 693 (terreni) del Foglio 90 Sez. A e P.lla.a 88 (terreni) del Foglio 38 Sez. B successivamente illustrate nei lotti 2 e 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: ***Nessuno.***

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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobili, stipulata il 13/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Arezzo ai nn. 1528 repertorio di repertorio, trascritta il 05/06/2024 a Agenzia del Territorio -Servizio Pubblicità Immobiliare ai nn. 7672 di registro, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario di Arezzo.
La formalità è riferita solamente a P.lle 156 sub. 11, sub. 9 (fabbricati) e l.lla 1668 (terreni del foglio 108 sez.A.
Il pignoramento si estende anche alla P.lla 693 (terreni del Foglio 90 sez. A e P.lla 88 (terreni del Foglio 38 scz. B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

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

Non fa parte di condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9 piena proprietà, in forza di Denuncia di Successione, con atto stipulato il 11/01/2008 a firma di Ufficio del registro di Arezzo ai nn. 79/897 di repertorio di repertorio, trascritto il 22/05/2008 a Agenzia del territorio servizio pubblicità immobiliare di Arezzo ai nn. 6686 di formalità.
Trascrizione di accettazione eredità in data 20.03.2008 al n° 3732 in morte di [redacted]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di Denuncia di Successione, con atto stipulato il 31/01/2007 a firma di Ufficio del Registro di Arezzo ai nn. 16879 di repertorio di repertorio, trascritto il 13/06/2007 a Agenzia del territorio servizio di pubblicità immobiliare di

Arezzo ai nn. 8342 di formalità.
Trascrizione di Accettazione eredità in data 20.03.2008 al n° 3731 in morte di XXXXXXX

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Atto notarile di Compravendita, con atto stipulato il 19/03/1981 a firma di Notaio Fabrizio Pantani ai nn. 54229 di repertorio di repertorio, trascritto il 27/03/1981 a Agenzia del territorio servizio pubblicità immobiliare di Arezzo ai nn. 3014 di formalità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3 di piena proprietà, in forza di Atto di Divisione, con atto stipulato il 11/03/2008 a firma di Notaio Fabrizio Pantani ai nn. 126759/18257 di repertorio di repertorio, registrato il 19/03/2008 a Arezzo ai nn. 2625, trascritto il 20/03/2008 a Conservatoria ai nn. 3730 di registro particolare.
Con il presente atto ne diventa proprietario per l'intero

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La sottoscritta non ha trovato depositati in Comune altri titoli edilizi intermedi tra i due titoli autorizzativi che comprovassero la realizzazione della terrazza, descritta nel Corpo A di questo lotto, che invece trova la sua ubicazione negli elaborati di cui all'Autorizzazione 389/1984 ma mancante nella Concessione Edilizia 492/1981

Non è stata verificata la presenza di pratiche di deposito al Genio Civile per il deposito ai sensi della Legge sismica e/statica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 492/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di fabbricato, presentata il 05/03/1981 con il n. 8123 di protocollo, rilasciata il 11/06/1981 con il n. 492 di protocollo

Autorizzazione **N. 398/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Apertura di un finestrone nel fabbricato di civile abitazione, presentata il 27/03/1984, rilasciata il 03/05/1984 con il n. 398 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Piano primo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente, in forza di delibera DCC 134/2021, l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici:
La particella ricade

- Totalmente in ambiti consolidati. Ambiti di media trasformabilità: Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixitè urbana. Zone territoriali Omogenee: zona B - completamento.
- Totalmente in Altre indicazioni: perimetro del territorio urbanizzato.
- Vincoli e fasce di rispetto: Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992

. Il titolo è riferito solamente al Terreni

Piano Operativo vigente, in forza di delibera DCC 134/2021, l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici:

NTA

Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità non specializzati nella mixitè urbana

. Il titolo è riferito solamente al Fabbricati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di autorizzazioni e/o deposito stato di fatto (normativa di riferimento: Legge 64/2014)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione dello stato legittimo del fabbricato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche : €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 mesi
Questa situazione è riferita solamente a manufatto insistente sulle p.lla 1668 (terreno) del foglio 108/A

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza della porta di collegamento interna tra cantina e vano scala (normativa di riferimento: Legge 65/2014)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA tardiva
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese preventivate : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi
Questa situazione è riferita solamente a P.lla 156 Sub. 8 del Foglio 108/A (cantina piano terra)

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare sopra descritta presenta alcune difformità tra l'ultimo titolo autorizzativo Autorizzazione n° 398 del 03.05.1984 - e lo stato attuale derivante da rilievo eseguito dalla sottoscritta. Il disegno della terrazza, è diverso sia per dimensioni che per sagoma dallo stato di rilievo attuale. L'ingombro odierno è minore da quello di cui all'ultimo titolo autorizzativo L'altra difformità della sagoma riguarda la parte posta sul retro (ingresso e bagno). La maggiore consistenza del retro, dovuta allo spostamento del muro esterno, rientra a tutti gli effetti nelle tolleranze. Altre difformità riguardano: • Una cameretta realizzata su parte del soggiorno. Attualmente viene usata come camera anche se la giusta definizione del vano sarebbe ripostiglio in quanto la superficie utile è minore di mq. 9 (inferiore a quella prevista dalla normativa vigente e dal Regolamento d'igiene); • Posizionamento delle aperture. Il posizionamento di alcune finestre e dell'apertura esterna della cantina sono posizionate diversamente; • Il lato della esterno cucina, sulla destra, ha forma regolare e non obliqua (non si • presume aumento di volumetria); • La terrazza ospita una canna fumaria proveniente dal piano sottostante: • Gli scalini che collegano l'appartamento alla terrazza non sono stati realizzati. Per la sanatoria L'oblazione prevista per sanare dette difformità a norma della L.R.65/2014 art. 200 è "pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile calcolato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere

stesse e, comunque in misura non inferiore a € 1.032,00". Diritti di segreteria calcolati in € 62,00 oltre ai costi per il professionista che dovrà redigere la pratica. La sottoscritta comunque fa presente di non aver trovato una continuità nei titoli edilizi sopra descritti in quanto nella C.E. 492 dell'11.06.1981 non viene riportato l'ingombro della terrazza (che è a copertura di una volumetria sottostante) e l'assenza della maggior parte di un muro portante nell'attuale soggiorno, se non qualche disegno/schizzo a matita nell'elaborato grafico (fatto probabilmente al momento della visita per l'abitabilità) in cui si evidenzia lo stato dei luoghi come poi riportato nell'Autorizzazione n° 398 del 03.05.1984. Per le opere sopra descritte non si è trovato deposito per la normativa sismica, né relazione di idoneità statica e/o sismica cosa necessaria con la Legge Regionale n. 88 dell'8 agosto 1982. In mancanza la pratica di cui sopra dovrà essere integrata di autorizzazione/sanatoria di cui alla legge sopra indicata. La sottoscritta non è in grado di determinarne il costo. (normativa di riferimento: Legge 65/2014)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Ipotetici: €.3.000,00
- Spese Tecniche : €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 mesi
Questa situazione è riferita solamente a P.lla 156 (appartamento primo piano) del Foglio 108 sez. A

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di planimetri catastale (normativa di riferimento: Legge Regionale 65/2014)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione dello stato di fatto
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche preventivate per mappale e DOCFA: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 mesi
Questa situazione è riferita solamente a Manufatto insistente sul terreno identificato con la p.lla 1668 del Foglio 108 sezione A

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: 1 Luglio 2010)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a P.lla 156 Sub. 8 del Foglio 108/A (cantina piano terra)

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione interna (normativa di riferimento: Legge 1 Luglio 2010)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito variazione planimetri catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Stima ipotetica di spesa : €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese
Questa situazione è riferita solamente a P.lla 156 (appartamento primo piano) del Foglio 108 sez. A

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AREZZO VIA FRANCESCO REDI 84/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AREZZO Via Francesco Redi 84/A, della superficie commerciale di **89,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE IN AREZZO, POSTO AL PRIMO PIANO DELL'EDIFICIO SITO IN VIA FRANCESCO REDI NC. 84/A. L'ACCESSO DALL'ESTERNO AVVIENE DIRETTAMENTE DA VIA FRANCESCO REDI, ATTRAVERSO UN'ENTRATA E UNA SCALA INTERNA CHE RAGGIUNGE IL PRIMO PIANO. L'ACCESSO È ESCLUSIVO, A SERVIZIO DELL'APPARTAMENTO E DELLA CANTINA AL PIANO TERRA.

L'UNITÀ IMMOBILIARE È PARTE DI UN FABBRICATO REALIZZATO IN MURATURA PORTANTE.

.LA SUPERFICIE COMMERCIALE È MQ. 85,35

LA TERRAZZA HA UNA SUPERFICIE DI MQ. 17,67

L'ALTEZZA INTERNA VARIA DA ML. 2,69 – 2,75 CON UN'ALTEZZA MINIME DI 2,36 DELL'INGRESSO.

IL DEBITORE NON È TITOLARE DI BENI COMUNI NON PIGNORATI POSTI A SERVIZIO DEI BENI SOPRA DESCRITTO.

LE CONDIZIONI DELL'ALLOGGIO SONO MEDIOCRI, SEGNATE SOPRATTUTTO DALL'USURA DEL TEMPO.

CLASSE ENERGETICA G

Vedi APE **Allegato N**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,69 -2,75 con Hmin. 2,36.Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 156 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Redi 84/A, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Via F. Redi, Stessa Proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.






DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso avviene tramite scala interna che congiunge via Francesco Redi con l'appartamento del primo piano ***(Foto 5)***. Dalla stessa rampa di scale si accede anche alla cantina del piano terra. L'appartamento è composto da ingresso (***Foto 6***), soggiorno ***(Foto 7 e 8)***, cucina ***(Foto 9)***, camera ***(Foto 10 – 11 -12)***, piccolo vano usato come seconda camera ***(Foto 13-14-15)***, bagno ***(Foto 16 e 17 - 18)*** e studio ***(Foto 19 - 20)*** a cui si accede ad ampia terrazza ***(Foto 21 – 22 - 23)***

Gli interni sono intonacati e tinteggiati a tempera comune. La pavimentazione è con piastrelle in simil gres e rivestimenti in ceramica.

L'impianto elettrico, di vecchia realizzazione, è in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno con elementi tipo TICINO o similari. E' rispondente alla normativa dell'epoca di realizzazione ma non a quella attuale. Per l'adeguamento all'attuale normativa si ritiene necessario un interruttore differenziale (salvavita) che le spesi ammontino circa a € 100,00. L'impianto idrico avviene dall'acquedotto comunale e il riscaldamento avviene tramite caldaia a metano con elementi radianti in ghisa. Infissi in legno e vetro semplice con esclusione della finestra della cucina e del finestrone per l'accesso alla terrazza dove gli infissi sono in alluminio con doppi vetri

L'appartamento è corredato da un resede esclusivo al piano terra, sul retro del fabbricato, sul quale insiste una capanna alquanto fatiscente, di seguito descritta al ***Corpo C***, che probabilmente un tempo era usata come deposito attrezzi da giardino ***(Foto 24 – 25 – 26)*** L'esposizione è NORD-EST, SUD-OVEST











CLASSE ENERGETICA:

G

[332,06 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 0000927886 registrata in data 19/08/2025

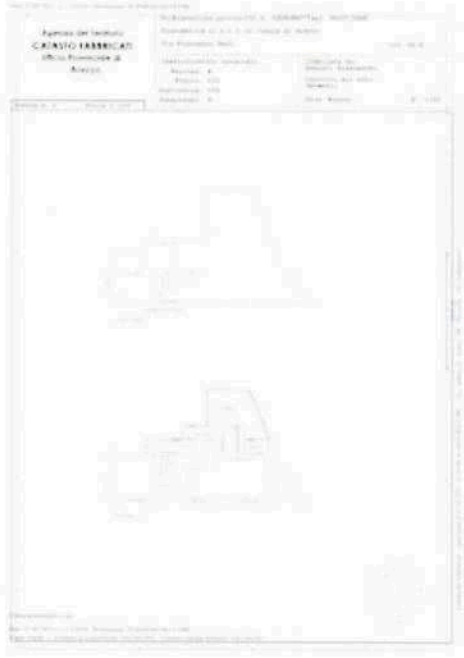
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	85,35	x	100 %	=	85,35
terrazza	17,67	x	25 %	=	4,42
Totale:	**103,02**				**89,77**







VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARE:

(16/07/2025)

Offerta: 1200

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione fatta a corpo su una superficie di mq 90,65 (appartamento e terrazza) applicando i parametri riduttivi per le superfici ed applicando il valore medio di € 1.200,00 a mq.

Dati metrici al fine di attribuire i valori

Destinazione	Superficie lorda mq.	Coefficienti	Superficie commerciale mq.
Appartamento	85,35	1	85,35
Terrazza	17,67	0,25	4.42
Totale Superficie commerciale			**mq. 89,77**

Valore di mercato arrtibuito € 1.200,00/mq.

Abbattimento del valore

A causa dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto si procede per un abbattimento del 15%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	89,77	x	1.200,00	=	**107.724,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.724,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.724,00**

BENI IN AREZZO VIA FRANCESCO REDI 84/A

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a AREZZO Via Francesco Redi 84/A, della superficie commerciale di **8,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'UNITÀ IMMOBILIARE È PARTE DI UN FABBRICATO REALIZZATO IN MURATURA PORTANTE.

L'ESPOSIZIONE È NORD-EST

L'altezza interna è ml. 2,25

Il debitore non è titolare di beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni sopra descritto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,25.Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 156 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, classe 7, consistenza 15 mq, rendita 42,61 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Redi 84/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Via F. Redi, Stessa Proprietà, [redacted]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt. ★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

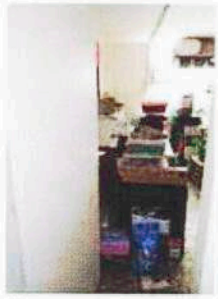
esposizione: ★★★

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale ad uso cantina posto al piano terra dell'edificio sito in via Francesco Redi nc. 84/A con ingresso interno (vano scala) ed esterno su via Francesco Redi. L'ingresso esterno, senza numero civico, è a misura di auto ed è costituito da serranda e infisso in metallo ***(Vedi Foto 27 – 28 - 29)***

Il vano non presentava, almeno all'apparenza, tracce di umidità. Le condizioni del locale sono mediocri e denotano una mancanza di ordinaria manutenzione dovuta probabilmente all'uso che viene fatto del locale stesso. In questo locale è collocata la caldaia





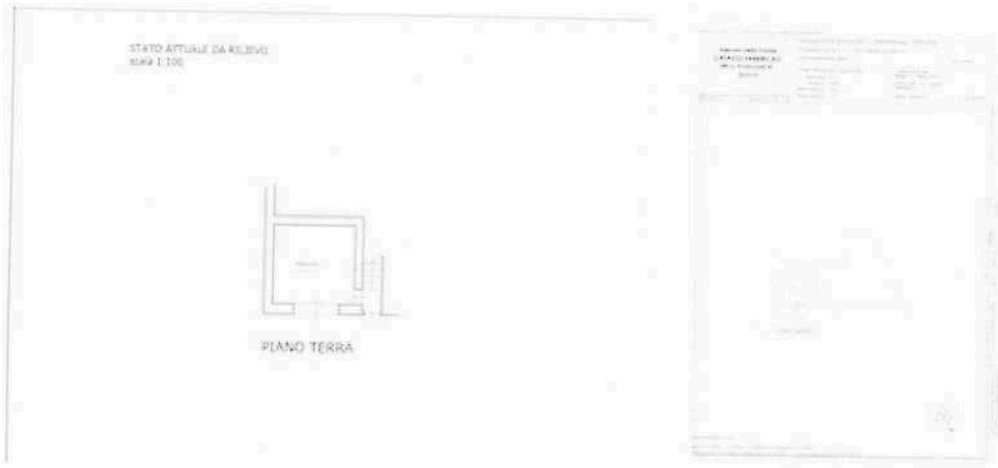


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	20,02	x	40 %	=	8,01
Totale:	**20,02**				**8,01**



Planimetria allegata alla
Concessione Edilizia n° 492 del 11 Giugno 1981

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(13/08/2025)
Offerta: 1200
Valore minimo: 1.000,00
Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione fatta a corpo

Dati metrici al fine di attribuire i valori

Destinazione	Superficie lorda mq.	Coefficienti	Superficie commerciale mq.
Cantina	20,02	0,40*	8,01
Totale Superficie commerciale **mq. 8,00**			

* Coefficiente motivato dall'apertura che può diventare carrabile viste le dimensioni

Il più probabile e congruo valore di mercato si ritiene € 1.200,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	8,01	x	1.200,00	=	**9.612,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.612,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.612,00**

BENI IN AREZZO VIA FRANCESCO REDI 84/A

GIARDINO ESCLUSIVO CON MANUFATTO FATISCENTE

DI CUI AL PUNTO C

giardino esclusivo con manufatto fatiscente a AREZZO Via Francesco Redi 84/A, della superficie commerciale di **16,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RESEDE POSTO AL PIANO TERRA , SUL RETRO E DA ESSO STACCATO, DELL'EDIFICIO SITO IN VIA FRANCESCO REDI NC. 84/A.

L'esposizione è SUD-OVEST

E' usato come giardino anche se le condizioni di manutenzione sono di basso livello. Al suo interno è ubicato un manufatto realizzato con materiali disomogenei tra loro (legno, plastica, metallo e altro materiale di riciclo) . La copertura è in parte mancante e in parte avvallata Attualmente è pieno di materiale incongruo. Non si è potuto accedere all'interno perché molto fatiscente e con pericolo di distacco di qualche elemento. Per essere utilizzato dovrà essere demolito e ricostruito perché al momento è pericolante e non utilizzabile. ***(Vedi Foto 30 – 31 – 32 - 33)***
La superficie è mq. 21,75 circa con un'altezza mediamente intorno a ml. 1,58

La sottoscritta non ha trovato titoli che attestino l'autorizzazione alla sua costruzione, né planimetria depositata presso il Catasto di Arezzo.

Probabilmente è stato realizzato negli anni '50 del secolo scorso

Da una visura della Cartografia Regionale, sotto allegata, si può notare la traccia di questo manufatto già dall'anno 1954

Il debitore non è titolare di beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni sopra descritti.

Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 1668 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe Seminativo arborato 2, superficie 190, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 1,57 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: [redacted]

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,arboree: qualche albero da frutto ,











DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Manufatto precario insistente sul giardino

Realizzato in parte in metallo e in parte con materiale fatiscente di riciclo.

Presenta molte parti pericolanti e alcune crollate.







CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
resede per i primi 25 mq.	25,00	x	15 %	=	3,75
resede oltre i mq. 25 (rimanente)	143,25	x	4 %	=	5,73
manufatto ubicato nel resede	21,75	x	30 %	=	6,53
Totale:	**190,00**				**16,01**



AEROFOTOGRAMMETRIA



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(13/08/2025)

Offerta: 1200

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto del terreno e del manufatto.

Il terreno ubicato nel retro del fabbricato è il resede esclusivo dell'unità immobiliare sopra descritta. La sua superficie è mq. 190 circa. Anche se il certificato catastale lo individua come terreno agricolo, il Piano Operativo del Comune di Arezzo lo individua come zona B di completamento. Sul resede insiste un manufatto fatiscente di circa mq. 21,75

Dati metrici al fine di suddividere i coefficienti per attribuire i valori

Destinazione	Superficie lorda mq.	Coefficienti	Superficie commerciale mq.
# Manufatto ubicato nel resede	21,75	0,30	6,53
Resede (per i primi 25 mq.)	25,00	0,15	3,75
Resede libero rimanente	143,25	0,04	5,73
Totale Superficie commerciale			**mq. 16,00**

Il manufatto viene valutato per la sua potenzialità edificatoria incidente sul fabbricato principale. Da tenere presente che per essere utilizzato va demolito e ricostruito con materiale idoneo.

Il più probabile e congruo valore di mercato si ritiene € 1.200,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	16,00	x	1.200,00	=	**19.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La sottoscritta ha usato vari parametri comparati tra loro ovvero :

Tre agenzie immobiliari, consultato di annunci di vendita di primari portali web, i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate in quanto è difficile in una zona come questa in cui i prezzi delle abitazioni spaziano da € 1.100,00/mq. Fino a € 2.800,00/mq. come riportato dai prezzi medi dell'OMI, esperienza propria ed altre valutazioni per esecuzioni immobiliari nella zona.

La zona è denominata dall'Agenzia delle Entrate :

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA TRIBUNALE, CAPPUCCINI, VIA FRANCESCO REDI, MARCHIONNA, VIA TRENTO E TRIESTE

Codice di zona: C6

Microzona catastale n.: 999

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Essa è caratterizzata da aree non omogenee, in realtà troviamo una varietà di interventi abbastanza recenti pensiamo alla Marchionna (metà anni '90) o gli interventi in via Fonte Veneziana (in sostituzione del vecchio ospedale) intorno al 2.000, oppure ancora più recenti a ridosso del tribunale che mal si legano con la tipologia in esame. C'è inoltre da considerare la scarsità di compravendite di immobili simili lungo e nelle adiacenze dell'immobile.

Nel fornire Una corretta valutazione sono stati presi a un esame alcuni servizi come gli autobus di linea urbana con frequenza delle corse ogni mezz'ora durante il giorno; la vicinanza al parco di Villa Severi. Non distanti ci sono I negozi essenziali tra cui Supermercato Pam a una distanza di circa 500 metri.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo - Fonte OMI, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Arezzo, agenzie: 3 Agenzie immobiliari presenti nel territorio

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	89,77	0,00	107.724,00	107.724,00
B	cantina	8,01	0,00	9.612,00	9.612,00
C	giardino esclusivo con manufatto fatiscente	16,00	0,00	19.200,00	19.200,00
				136.536,00 €	**136.536,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'esecutato è proprietario per l'intero

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 11.200,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 125.336,00**

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:	**€. 18.800,40**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 106.535,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a AREZZO Via Ca' di Lanino snc, della superficie commerciale di **1.564,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO PIANEGGIANTE, IN PARTE RECINTATO CON RECINZIONE METALLICA. L'ACCESSO AVVIENE DIRETTAMENTE DA VIA CA' DI LANINO. E' BEN TENUTO ED OSPITA IN PARTE UN VIGNETO PER PRODUZIONE AMATORIALE. ***(VEDI FOTO 34-35-36-37).*** **INOLTRE È VOCINO AL CENTRO CITTÀ (CIRCA KM. 2,00)**

Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 693 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe Vigneto, indirizzo catastale: Via Ca' di Lanino, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Via Ca' di Lanino, [redacted] Ente Urbano

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.564,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 18.768,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 15.952,80**
Data di conclusione della relazione:	**26/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il lotto è libero da persone o cose.

Non si sono trovati contratti di affitto o altro.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI FA INOLTRE PRESENTE CHE IN DATA 20.03.2025, L'AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE CHIEDE AL TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO CHE IL CREDITO DI € 6.860,15 CHE L'ENTE VANTA NEI CONFRONTI DEL [redacted] *GIÀ ESECUTATO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N° 109/2024 RGE.* **(VEDI ALLEGATO E)**

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 28/09/2023 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 876 di repertorio di repertorio, iscritta il 19/10/2023 a Agenzio del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Arezzo ai nn. 2066 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: €. 300.000,00.
Importo capitale: € 250.502,33 .
La formalità è riferita solamente a p.lle 156 sub 11, sub 9 (fabbricati) e p..la 1668 (terreni) del Foglio 108 Sez. A .
Il pignoramento si estende anche alla P.lla 693 (terreni) del Foglio 90 Sez. A e P.lla.a 88 (terreni) del Foglio 38 Sez. B successivamente illustrate nei lotti 2 e 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: ***Nessuno.***

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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobili, stipulata il 13/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Arezzo ai nn. 1528 repertorio di repertorio, trascritta il 05/06/2024 a Agenzia del Territorio -Servizio Pubblicità Immobiliare ai nn. 7672 di registro, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario di Arezzo.
La formalità è riferita solamente a P.lle 156 sub. 11, sub. 9 (fabbricati) e l.lla 1668 (terreni del foglio 108 sez.A.
Il pignoramento si estende anche alla P.lla 693 (terreni del Foglio 90 sez. A e P.lla 88 (terreni del Foglio 38 sez. B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3 di piena proprietà, in forza di Atto di Divisione, con atto stipulato il 11/03/2008 a firma di Notaio Fabrizio Pantani ai nn. 126759/18257 di repertorio di repertorio, registrato il 19/03/2008 a Arezzo ai nn. 2625, trascritto il 20/03/2008 a Conservatoria ai nn. 3730 di registro particolare.
Con il presente atto ne diventa proprietario per l'intero

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9 piena proprietà, in forza di Denuncia di Successione, con atto stipulato il 11/01/2008 a firma di Ufficio del registro di Arezzo ai nn. 79/897 di repertorio di repertorio, trascritto il 22/05/2008 a Agenzia del territorio servizio pubblicità immobiliare di Arezzo ai nn. 6686 di formalità.
Trascrizione di accettazione eredità in data 20.03.2008 al n° 3732 in morte di XXXXXXXXX

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di Denuncia di Successione, con atto stipulato il 31/01/2007 a firma di Ufficio del Registro di Arezzo ai nn. 16879 di repertorio di repertorio, trascritto il 13/06/2007 a Agenzia del territorio servizio di pubblicità immobiliare di Arezzo ai nn. 8342 di formalità.
Trascrizione di Accettazione eredità in data 20.03.2008 al n° 3731 in morte di XXXXXX

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Atto notarile di Compravendita, con atto stipulato il 19/03/1981 a firma di Notaio Fabrizio Pantani ai nn. 54229 di repertorio di repertorio, trascritto il 27/03/1981 a Agenzia del territorio servizio pubblicità immobiliare di Arezzo ai nn. 3014 di formalità

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono presenti all'interno dell'appezzamento di terreno annessi, capanne o altri manufatti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente, in forza di delibera DCC 134/2021, l'immobile ricade in zona E - agricolo.
Norme tecniche di attuazione ed indici:
Piano Operativo

La zona ricade

- Totalmente in Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali e omogenee: Zona E: agricolo

- Totalmente in Ambiti periurbani

. Il titolo è riferito solamente al Terreno

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AREZZO VIA CA' DI LANINO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a AREZZO Via Ca' di Lanino snc, della superficie commerciale di **1.564,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO PIANEGGIANTE, IN PARTE RECINTATO CON RECINZIONE METALLICA. L'ACCESSO AVVIENE DIRETTAMENTE DA VIA CA' DI LANINO. E' BEN TENUTO ED OSPITA IN PARTE UN VIGNETO PER PRODUZIONE AMATORIALE. *(VEDI FOTO 34-35-36-37).* INOLTRE È VOCINO AL CENTRO CITTÀ (CIRCA KM. 2,00)

Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 693 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe Vigneto, indirizzo catastale: Via Ca' di Lanino, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Via Ca' di Lanino, [redacted] Ente Urbano

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,






DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento dell'accesso congiunto, il terreno risultava libero da cose. Non si è trovato alcun regolare contratto di locazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	1.564,00	x	100 %	=	1.564,00
Totale:	**1.564,00**				**1.564,00**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(16/07/2025)

Offerta: 12,00

Valore minimo: 10,00

Valore massimo: 14,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI SI È TENUTO CONTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DELLO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, DELLA SUA COLLOCAZIONE NEL TERRITORIO, DELLA VICINANZA O MENO DELLE LINEE DI COMUNICAZIONE CON I CENTRI ABITATI VICINI E DELLA RICHIESTA DI IMMOBILI SIMILI NELLA ZONA. LA SOTTOSCRITTA, OLTRE CHE DELLA PROPRIA ESPERIENZA, SI È AVVALSA ANCHE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE ITALIANO E DI INFORMAZIONI RACCOLTE DA AGENZIE E AGENTI IMMOBILIARI CHE OPERANO NELLA ZONA. SONO STATE ESAMINATE ANCHE VARIE VALUTAZIONI EFFETTUATE NEI CASI DI CTU.

IN QUESTO CASO SI È TENUTO CONTO DELLA PICCOLA SUPERFICIE (CON MAGGIORAZIONE DEL PREZZO MEDIO), DELLA PRESENZA DI UN PICCOLO VIGNETO, DELLE VENDITE EFFETTUATE RECENTEMENTE NEI TERRENI LIMITROFI, DELLA SUA POSIZIONE VICINO AL CENTRO CITTADINO, DEL COMODO ACCESSO DIRETTAMENTE DA VIA CA' DI LANINO E DEL FATTO CHE È PROVVISTO DI RECINZIONE E CANCELLO. SI È CONSULTATO INOLTRE IL QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI

TERRENI COMPRESI NELLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI AREZZO. LA SOTTOSCRITTA HA INTERPELLATO ANCHE AGENZIE IMMOBILIARI CHE OPERANO NEL TERRITORIO E CHE HANNO CONFERMATO L'ELEVATA RICHIESTA DI TERRENI SIMILI NELLA ZONA.

DATI METRICI AL FINE DI ATTRIBUIRE I VALORI

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ.	COEFFICIENTI	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.
TERRENO AGRICOLO	**1.564,00**		**1.564,00**

IL PIÙ PROBABILE E CONGRUO VALORE DI MERCATO SI RITIENE € 12,00/MQ.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.564,00	x	12,00	=	**18.768,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.768,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.768,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si è tenuto conto della superficie commerciale, dello stato di conservazione e manutenzione, della sua collocazione nel territorio, della vicinanza o meno delle linee di comunicazione con i centri abitati vicini e della richiesta di immobili simili nella zona. La sottoscritta, oltre che della propria esperienza, si è avvalsa anche dei dati dell'Osservatorio Immobiliare Italiano e di informazioni raccolte da Agenzie e Agenti immobiliari che operano nella zona. Sono state esaminate anche varie valutazioni effettuate nei casi di CTU.

In questo caso si è tenuto conto della piccola superficie (con maggiorazione del prezzo medio), della presenza di un piccolo vigneto, delle vendite effettuate recentemente nei terreni limitrofi, della sua posizione vicino al centro cittadino, del comodo accesso direttamente da Via Ca' di Lanino e del fatto che è provvisto di recinzione e cancello. Si è consultato inoltre il Quadro d'Insieme dei Valori Agricoli Medi per Tipo di Coltura dei Terreni Compresi nelle Regioni Agrarie della Provincia di Arezzo. La sottoscritta ha interpellato anche Agenzie immobiliari che operano nel territorio e che hanno confermato l'elevata richiesta di terreni simili nella zona.

Dati metrici al fine di attribuire i valori

Destinazione	Superficie lorda mq.	Coefficienti	Superficie commerciale mq.
Terreno Agricolo	1.564,00		1.564,00

Il più probabile e congruo valore di mercato si ritiene € 12,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo - Fonte OMI, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Arezzo, agenzie: 3 Agenzie immobiliari presenti nel territorio

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	terreno agricolo	1.564,00	0,00	18.768,00	18.768,00
				18.768,00 €	**18.768,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'esecutato è proprietario per l'intero

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 18.768,00**

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:	**€. 2.815,20**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 15.952,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Annesso Agricolo e terreno** a AREZZO Località Agazzi snc, della superficie commerciale di **2.350,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezzamento di terreno posto in Arezzo, loc. Agazzi

Nel terreno è presente anche un annesso realizzato in totale difformità alla Concessione Edilizia n° 370 del 21.05.1986 (Concessione rilasciata con Atto Unilaterale d'Obbligo a seguito di Piano di Utilizzazione). Il progetto approvato prevedeva edificio in muratura di forma rettangolare con superficie mq. 27 e altezza ml. 2,20

L'annesso agricolo visionato sul posto dalla sottoscritta è a forma di L. E' stato realizzato in parte con struttura in muratura prefabbricata ed in parte con strutture precarie in legno (la parte di superficie maggiore) e altri materiali di recupero. Probabilmente la parte in legno è stata aggiunta successivamente alla posa in opera del fabbricato originale.

L'area dove è ubicato il manufatto è quasi del tutto inaccessibile a causa di rovi, sterpaglie, alberi e altra vegetazione spontanea cresciuta a dismisura che costeggiano il perimetro dell'annesso stesso impedendo sia una veduta che una misurazione precisa su tutti i lati. Si fa presente che, anche se la sottoscritta si era munita di attrezzatura idonea (falce, seghetto, ascia ecc..), non è stato possibile misurare concretamente tutto l'annesso.

Se il Sig. Giudice lo ritiene opportuno si può richiedere a persona qualificata la pulizia intorno all'annesso in modo che le misurazioni possono nel miglior modo possibile.

Visto quanto viene esplicato di seguito non si ritiene della massima importanza una precisissima misurazione per la consistenza immobiliare in quanto lo stesso dovrà essere demolito.

La superficie misurata dalla sottoscritta è mq. 39,71 circa

L'altezza varia da ml. 2,52 la parte di annesso prefabbricato e ml. 2 la parte di annesso in materiale di recupero.

Sul terreno è presente ed un pozzo con relativa autoclave. La sottoscritta non ha potuto appurare se è funzionante o meno, ma a quanto dice il proprietario l'autoclave non è mai stata usata per il prelievo di acqua. La circonferenza del pozzo è di circa ml. 0,80 – 1,00 per una profondità di circa ml. 8,00 secondo quanto riferito dal proprietario. La CTU non ha trovato documentazione relativa alla richiesta di un pozzo.

Nell'atto di provenienza è riportato che *"il passo per accedere ai terreni è esclusivamente esercitato attraverso la strada campestre detta della Banchina"*

Sempre nell'atto di provenienza vi è riportato un capitolo, PATTI SPECIALI che contiene la seguente dicitura:

"La parte venditrice, in proprio e nei nomi, dà atto che nei terreni come sopra trasferiti, e lungo il confine SUD degli stessi, è prevista dal PRG del Comune di Arezzo, la realizzazione di una strada, e da accordi precedentemente presi fra gli stessi venditori ed il Comune di Arezzo, in corso di realizzazione di detta strada il terreno sarà necessario, sarà ceduto allo stesso Comune. Poichè la strada, con ogni probabilità, non verrà mai realizzata, il terreno che sarebbe interessato da tale opera, viene compreso nelle vendite di cui sopra, con l'intesa che ove tale opera dovesse essere realizzata, la parte venditrice, in proprio e nei nomi, assume obbligazione erga omnes, di rimborsare agli acquirenti di cui sopra, il prezzo oggi pagato limitatamente ai metri quadrati interessati dalla realizzazione di detta strada e che saranno occupati senza indennizzo alcuno."

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,00 - 2,52 in gronda.Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 88 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Seminativo arborato 2 2, superficie 2350, reddito agrario 7,89 €, reddito dominicale 18,21 €, indirizzo catastale: Località Agazzi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: [redacted]Strada della Banchina

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1986 ristrutturato nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**2.350,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 5.475,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 4.653,75**
Data di conclusione della relazione:	**26/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'appezzamento di terreno è in stato di abbandono da molto tempo ed è occupato esclusivamente da cose ed oggetti dei proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI FA INOLTRE PRESENTE CHE IN DATA 20.03.2025, L'AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE CHIEDE AL TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO CHE IL CREDITO DI € 6.860,15 CHE L'ENTE VANTA NEI CONFRONTI DEL [redacted] *GIÀ ESECUTATO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N° 109/2024 RGE.* **(VEDI ALLEGATO E)**

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 28/09/2023 a firma di Tribunale di Arezzo ai nn. 876 di repertorio di repertorio, iscritta il 19/10/2023 a Agenzio del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Arezzo ai nn. 2066 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: €. 300.000,00.
Importo capitale: € 250.502,33 .
La formalità è riferita solamente a p.lle 156 sub 11, sub 9 (fabbricati) e p..la 1668 (terreni) del Foglio 108 Sez. A .
Il pignoramento si estende anche alla P.lla 693 (terreni) del Foglio 90 Sez. A e P.lla.a 88 (terreni) del Foglio 38 Sez. B successivamente illustrate nei lotti 2 e 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: ***Nessuno.***

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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobili, stipulata il 13/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Arezzo ai nn. 1528 repertorio di repertorio, trascritta il 05/06/2024 a Agenzia del Territorio -Servizio Pubblicità Immobiliare ai nn. 7672 di registro, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario di Arezzo.
La formalità è riferita solamente a P.lle 156 sub. 11, sub. 9 (fabbricati) e l.lla 1668 (terreni del foglio 108 sez.A.
Il pignoramento si estende anche alla P.lla 693 (terreni del Foglio 90 sez. A e P.lla 88 (terreni del Foglio 38 sez. B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Atto notarile di Compravendita (dal 05/05/1983), con atto stipulato il 05/05/1983 a firma di Notaio Fabio Milloni ai nn. 31318 di repertorio di repertorio, trascritto il 02/06/1983 a Agenzia del territorio servizio pubblicità immobiliare di Arezzo ai nn. 4344 di formalità.
Il titolo è riferito solamente a terreno

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come prevedeva la normativa in vigore all'epoca della richiesta - L.R. 10/79 art. 5 – la Concessione Edilizia (Vedi **Allegato C**) fu rilasciata dietro la stipula di Atto d'obbligo (Convenzione per la realizzazione di nuovi edifici annessi in zona agricola ai sensi della L.R. 10 del 19 Febbraio 1979) redatto con Rogito Notaio Milloni in data 22.01.1986 registrato in Arezzo il 06.02.1986 al n° 106 vol. 99 **(Allegato D)**

L'atto d'obbligo prevedeva di attuare sul fondo dove doveva essere realizzato l'annesso, una serie di interventi previsti dall'apposito Piano di utilizzazione" la cui domanda, fatta il 24.02.1984, fu di seguito accettata con parere "favorevole purché conforme alla normativa comunale"

L'Annesso è difforme dal titolo autorizzativo.

Non è stata verificata l'esistenza o meno di un'eventuale autorizzazione/deposito secondo la normativa sismica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 370 del 21.05.1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di annesso agricolo, presentata il 27/09/1985 con il n. 39310 protocollo di protocollo, rilasciata il 21/05/1986 con il n. 370/1986 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Annesso agricolo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente, in forza di delibera DCC 134/2021 e successive, l'immobile ricade in zona E - agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano Operativo

La zona ricade

- Totalmente in Aree agricole e forestali - TR.A4 - Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). Zone territoriali e omogenee: Zona E: agricolo

- Totalmente in Ambiti periurbani

Vincoli e fasce di rispetto:

Fascia di rispetto elettrodotti

Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992

. Il titolo è riferito solamente al Terreno e annesso agricolo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Anche se nel terreno c'è un annesso agricolo realizzato con un titolo abilitativo, non risulta traccia di un accatastamento dello stesso e pertanto al momento del pignoramento è stato pignorato solo il terreno.

L'annesso agricolo è stato realizzato in difformità dal titolo edilizio autorizzativo.. Le difformità consistono in:Aumento della superficie e volumetria autorizzata;

A. Sagoma diversa da quella autorizzata;
B. Materiali da costruzione diversi da quelli descritti nel progetto;

C. Realizzazione di ampliamento del manufatto tramite materiale incongruo e fatiscente (legno di recupero) al fine di realizzare altra volumetria da destinare a deposito.

La sottoscritta ha interpellato i tecnici del servizio edilizia del comune di Arezzo esponencdo la situazione dell'immobile e richiedendo un possibile procedimento al fine di ottenere la regolarizzazione e/o sanatoria dell'immobile.

La risposta è stata che l***a regolarizzazione*** dal punto di vista edilizio ed urbanistico a parere della sottoscritta e in virtù degli artt. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n° 380 e art. 40, c. VI, L. 28.01.1985 n° 47 ***non risulta fattibile*** per le seguenti motivazioni:

- L'annesso autorizzato avrebbe dovuto avere struttura in muratura con una superficie di mq. 27,00, volumetria di mc.59,40 e altezza ml. 2,20. Dal sopralluogo eseguito è stato trovato un annesso di dimensioni maggiori realizzato in parte con struttura prefabbricata in pannelli di c.a. e in parte (probabilmente ampliato in un secondo tempo) con struttura di recupero in legno infisso al suolo; struttura alquanto fatiscente e per nulla stabile;
- La normativa odierna non prevede sulla zona interessata la costruzione di annessi agricoli delle dimensioni e con le modalità di realizzazione come quello autorizzato con Concessione Edilizia n° 370 del 21.05.1986;
- ***Mancanza di doppia conformità***: l'annesso così come realizzato non era conforme alla normativa all'epoca della sua realizzazione e non è conforme alla normativa in data odierna;
- Non è prevedibile una riduzione delle dimensioni dell'annesso esistente fino a riportarlo alle dimensioni autorizzate dalla Concessione Edilizia per due motivazioni:
- la sagoma è diversa e la struttura in c.a. precompresso è di difficile modificazione;
- anche se fosse possibile riportarlo alle dimensioni previste nella Concessione Edilizia non sarebbe comunque conforme in quanto fu realizzato in difformità con atto d'obbligo venuto poi a decadere;

Attualmente la normativa edilizia vigente prevede su tale terreno la possibilità di realizzazione di annessi amatoriali (N.T.A. art. 89 Piano Operativo del Comune di Arezzo) di superficie massima mq. 18 e h. 2,20 ml. realizzati in legno o altro materiale leggero;

Con le considerazioni di cui sopra e dopo aver parlato con i Tecnici comunali dell'Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo, non si ravvisava possibilità di sanatoria per quanto realizzato e quindi con la necessaria demolizione totale dello stesso.

Questo lotto perciò prevede la stima e successiva vendita del solo terreno. Da tenere presente che una volta demolito è possibile procedere con quanto descritto sopra (realizzazione di annessi amatoriali - N.T.A. art. 89 Piano Operativo del Comune di Arezzo - di superficie massima mq. 18 e h. 2,20 ml. realizzati in legno o altro materiale leggero).

I costi previsti per la demolizione dell'annesso, sentite alcune Ditte Edili, si possono quantificare forfettariamente in € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00) compreso il trasporto in apposita discarica. Da aggiungere la pratica edilizia redatta da un Tecnico abilitato quantificabile in € 2.000,00

PER QUANTO RIGUARDA I FABBRICATI DI CUI SOPRA NON RISULTANO ESSERE DEPOSITATE PRATICHE EDILIZIE DI CONDONO E/O SANATORIA

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Annesso totalmente difforme dal titolo autorizzativo. Mancante di doppia conformità (normativa di riferimento: Legge 65/2014 e successive integrazioni)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Demolizione in quota parte (1/2). Importo stimato Totale €. 3.500,00: €.1.750,00
- Spese Tecniche in quota parte (1/2). Importo stimato Totale €. 2.000,00: €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a annesso agricolo.
L'annesso dovrà essere demolito

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca la planimetria catastale dell'annesso agricolo
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Questa situazione è riferita solamente a Annesso agricolo.
L'annesso agricolo dovrà essere demolito

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AREZZO LOCALITÀ AGAZZI SNC

ANNESSO AGRICOLO E TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

Annesso Agricolo e terreno a AREZZO Località Agazzi snc, della superficie commerciale di **2.350,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appezzamento di terreno posto in Arezzo, loc. Agazzi

Nel terreno è presente anche un annesso realizzato in totale difformità alla Concessione Edilizia n° 370 del 21.05.1986 (Concessione rilasciata con Atto Unilaterale d'Obbligo a seguito di Piano di Utilizzazione). Il progetto approvato prevedeva edificio in muratura di forma rettangolare con superficie mq. 27 e altezza ml. 2,20

L'annesso agricolo visionato sul posto dalla sottoscritta è a forma di L. E' stato realizzato in parte con struttura in muratura prefabbricata ed in parte con strutture precarie in legno (la parte di superficie maggiore) e altri materiali di recupero. Probabilmente la parte in legno è stata aggiunta successivamente alla posa in opera del fabbricato originale.

L'area dove è ubicato il manufatto è quasi del tutto inaccessibile a causa di rovi, sterpaglie, alberi e altra vegetazione spontanea cresciuta a dismisura che costeggiano il perimetro dell'annesso stesso impedendo sia una veduta che una misurazione precisa su tutti i lati. Si fa presente che, anche se la sottoscritta si era munita di attrezzatura idonea (falce, seghetto, ascia ecc..), non è stato possibile misurare concretamente tutto l'annesso.

Se il Sig. Giudice lo ritiene opportuno si può richiedere a persona qualificata la pulizia intorno all'annesso in modo che le misurazioni possono nel miglior modo possibile.

Visto quanto viene esplicato di seguito non si ritiene della massima importanza una precisissima misurazione per la consistenza immobiliare in quanto lo stesso dovrà essere demolito.

La superficie misurata dalla sottoscritta è mq. 39,71 circa

L'altezza varia da ml. 2,52 la parte di annesso prefabbricato e ml. 2 la parte di annesso in materiale di recupero.

Sul terreno è presente ed un pozzo con relativa autoclave. La sottoscritta non ha potuto appurare se è funzionante o meno, ma a quanto dice il proprietario l'autoclave non è mai stata usata per il prelievo di acqua. La circonferenza del pozzo è di circa ml. 0,80 – 1,00 per una profondità di circa ml. 8,00 secondo quanto riferito dal proprietario. La CTU non ha trovato documentazione relativa alla richiesta di un pozzo.

Nell'atto di provenienza è riportato che *"il passo per accedere ai terreni è esclusivamente esercitato attraverso la strada campestre detta della Banchina"*

Sempre nell'atto di provenienza vi è riportato un capitolo, PATTI SPECIALI che contiene la seguente dicitura:

"La parte venditrice, in proprio e nei nomi, dà atto che nei terreni come sopra trasferiti, e

lungo il confine SUD degli stessi, è prevista dal PRG del Comune di Arezzo, la realizzazione di una strada, e da accordi precedentemente presi fra gli stessi venditori ed il Comune di Arezzo, in corso di realizzazione di detta strada il terreno sarà necessario, sarà ceduto allo stesso Comune. Poichè la strada, con ogni probabilità, non verrà mai realizzata, il terreno che sarebbe interessato da tale opera, viene compreso nelle vendite di cui sopra, con l'intesa che ove tale opera dovesse essere realizzata, la parte venditrice, in proprio e nei nomi, assume obbligazione erga omnes, di rimborsare agli acquirenti di cui sopra, il prezzo oggi pagato limitatamente ai metri quadrati interessati dalla realizzazione di detta strada e che saranno occupati senza indennizzo alcuno."

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,00 - 2,52 in gronda.Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 88 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Seminativo arborato 2 2, superficie 2350, reddito agrario 7,89 €, reddito dominicale 18,21 €, indirizzo catastale: Località Agazzi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: [redacted] Strada della Banchina

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1986 ristrutturato nel 1986.












DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TITOLI AUTORIZZATIVI

L'annesso agricolo posto in loc. Agazzi snc è stato realizzato a seguito del seguente titolo abilitativo:

- Concessione Edilizia n° 370 del 21.05.1986 (Vedi **Allegato C**)

Non è stata verificata l'esistenza o meno di un'eventuale autorizzazione/deposito secondo la normativa sismica.

Come prevedeva la normativa in vigore all'epoca della richiesta - L.R. 10/79 art. 5 – la Concessione Edilizia fu rilasciata dietro la stipula di Atto d'obbligo (Convenzione per la realizzazione di nuovi edifici annessi in zona agricola ai sensi della L.R. 10 del 19 Febbraio 1979) redatto con Rogito Notaio Milloni in data 22.01.1986 registrato in Arezzo il 06.02.1986 al n° 106 vol. 99 **(Allegato D)**

L'atto d'obbligo prevedeva di attuare sul fondo dove doveva essere realizzato l'annesso, una serie di interventi previsti dall'apposito Piano di utilizzazione" la cui domanda, fatta il 24.02.1984, fu di seguito accettata con parere "favorevole purché conforme alla normativa comunale"

La convenzione aveva durata di 10 anni (quindi scaduta il 22.01.1996)

CONFORMITÀ E SANATORIA

L'annesso agricolo è stato realizzato in difformità dal titolo edilizio autorizzativo di cui all' **Allegato B.** Le difformità consistono in:

A. Aumento della superficie e volumetria autorizzata;
B. Sagoma diversa da quella autorizzata;
C. Materiali da costruzione diversi da quelli descritti nel progetto;
D. Realizzazione di ampliamento del manufatto tramite materiale incongruo e fatiscente (legno di recupero) al fine di realizzare altra volumetria da destinare a deposito.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	2.350,00	x	100 %	=	2.350,00
Totale:	**2.350,00**				**2.350,00**









VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(16/07/2025)

Offerta: 7,00

Valore minimo: 5,00

Valore massimo: 9,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si è tenuto conto della superficie commerciale, dello stato di conservazione e manutenzione, della sua collocazione nel territorio, della vicinanza o meno delle linee di comunicazione con i centri abitati vicini e della richiesta di immobili simili nella zona. La sottoscritta, oltre che della propria esperienza, si è avvalsa anche dei dati dell'Osservatorio Immobiliare Italiano e di informazioni raccolte da Agenzie e Agenti immobiliari che operano nella zona. Sono state esaminate anche varie valutazioni effettuate nei casi di CTU.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno si è tenuto conto della piccola superficie (con maggiorazione del prezzo medio). Si è tenuto conto delle tabelle di esproprio del Comune di Arezzo che valutano simili terreni € 3,80/mq. senza contenzioso; si è consultato il Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della provincia di Arezzo. Si è consultato inoltre il Quadro d'Insieme dei Valori Agricoli Medi per Tipo di Coltura dei Terreni Compresi nelle Regioni Agrarie della Provincia di Arezzo. Si è tenuto conto della presenza di un pozzo, della posizione pianeggiante e dell'accesso dalla Strada Comunale di Agazzi direttamente sulla Strada poderale della Banchina. Si è considerato anche l'adiacenza al perimetro dell'esistente lottizzazione.

Come detto sopra si procede alla ***valutazione del solo terreno.***

Dati metrici al fine di attribuire i valori

Destinazione	Superficie lorda mq.	Coefficienti	Superficie commerciale mq.
Terreno Agricolo	2.350,00		2.350,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.350,00	x	7,00	=	**16.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.225,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si è tenuto conto della superficie commerciale, dello stato di conservazione e manutenzione, della sua collocazione nel territorio, della vicinanza o meno delle linee di comunicazione con i centri abitati vicini e della richiesta di immobili simili nella zona. La sottoscritta, oltre che della propria esperienza, si è avvalsa anche dei dati dell'Osservatorio Immobiliare Italiano e di informazioni raccolte da Agenzie e Agenti immobiliari che operano nella zona. Sono state esaminate anche varie valutazioni effettuate nei casi di CTU.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno si è tenuto conto della piccola superficie (con maggiorazione del prezzo medio). Si è tenuto conto delle tabelle di esproprio del Comune di Arezzo che valutano simili terreni € 3,80/mq. senza contenzioso; si è consultato il Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della provincia di Arezzo. Si è consultato inoltre il Quadro d'Insieme dei Valori Agricoli Medi per Tipo di Coltura dei Terreni Compresi nelle Regioni Agrarie della Provincia di Arezzo. Si è tenuto conto della presenza di un pozzo, della posizione pianeggiante e dell'accesso dalla Strada Comunale di Agazzi direttamente sulla Strada poderale della Banchina. Si è considerato anche l'adiacenza al perimetro dell'esistente lottizzazione.

Come detto sopra si procede alla ***valutazione del solo terreno.***

Dati metrici al fine di attribuire i valori

Destinazione	Superficie lorda mq.	Coefficienti	Superficie commerciale mq.
Terreno Agricolo	2.350,00		2.350,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo - Fonte OMI, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Arezzo, agenzie: 3 Agenzie immobiliari presenti nel territorio

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	Annesso Agricolo e terreno	2.350,00	0,00	16.450,00	8.225,00
				16.450,00 €	**8.225,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'esecutato è proprietario per 1/2 di piena proprietà

Il terreno si presta al frazionamento in 2 parti uguali con accesso per entrambe le parti dalla Strada della Banchina. (vedi **Allegato F**). L'unica problematica riguarda il pozzo che comunque potrebbe rimanere nella proprietà di una parte ma con l'uso di attingimento anche per l'altra metà.

Superficie Totale lotto mq. 2.350

Superficie **Appezzamento A** : mq. 1175,00

Superficie **Appezzamento B** : mq. 1175,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.475,00**

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:	**€. 821,25**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 4.653,75**

data 26/02/2026

il tecnico incaricato
MARA SEVERI