



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

RODINO' DI MIGLIONE ELISABETTA



CUSTODE:

DOTT. MATTEO CIPOLLI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MICHELA MAURRI

CF: MRRMHL68B53G843Y
con studio in BUCINE (AR) piazza della Pieve, 6
telefono: 3393459875
email: m.maurri@studiomaurri.it
PEC: michela.maurri@pec.studiomaurri.it





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito commerciale a AREZZO via Del Maspino 7 - 9, frazione ZONA INDUSTRIALE TRAMARINO, quartiere SETTE PONTI - FIORENTINA - CECILIANO, della superficie commerciale di **193,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 80 anni, di cui 42 restanti

Il bene oggetto della presente è un locale nel Lotto A, alla quale si accede dal blocco A, identificato con il n. 7 via Del Maspino, tramite ingresso condominiale (sub 2) da cui dipartono le scale, le quali sbarcano nel locale seminterrato, e l'ascensore. Al seminterrato dal disimpegno condominiale sulla destra delle scale si apre il magazzino, che si presenta come unico vano circondato da uno scannafosso. Il magazzino, in origine si presentava come vano ancora più ampio, frazionato nel 2001 è stato ricavato un magazzino più piccolo (sub 112) al quale si accede passando dal nostro magazzino (sub 108).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, interno 7, scala blocco A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 36 sub. 108 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/2, superficie 193, classe 5, consistenza 193 mq, rendita 398,71 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MASPINO AREZZO, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

A.1 posto auto, composto da area 2,5x5m, identificato con il numero 41.

Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 36 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 12, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MASPINO AREZZO, piano: T

A.2 posto auto, composto da area 2,5x5m.

Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 36 sub. 42 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 12, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MASPINO AREZZO, piano: T

A.3 posto auto, composto da area 2,5x5m, identificato con il numero 52.

Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 36 sub. 52 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 12, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MASPINO AREZZO, piano: T

A.4 posto auto, composto da area 2,5x5m, identificato con il numero 53.

Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 36 sub. 53 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 12, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MASPINO AREZZO, piano: T

B deposito commerciale a AREZZO via Del Maspino 7 - 9, frazione ZONA INDUSTRIALE

TRAMARINO, quartiere SETTE PONTI - FIORENTINA - CECILIANO, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 80 anni, di cui 42 restanti

Il bene oggetto della presente è un locale nel Lotto A, alla quale si accede dal blocco A, identificato con il n. 9 in via Del Maspino, tramite ingresso condominiale (sub 3) da cui dipartono le scale, le quali sbarcano nel locale seminterrato, e l'ascensore. Al seminterrato dal disimpegno condominiale di fronte alle scale si apre il magazzino, che si presenta come unico vano a forma rettangolare, ingresso sul lato più corto e sul lato opposto scannafosso. Il magazzino è attualmente occupato dalla merce della società Fenicie srl, senza alcun titolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, interno 9, scala blocco A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 36 sub. 92 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/2, superficie 22, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MASPINO AREZZO, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	215,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.963,75
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.257,10
Data della valutazione:	12/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il corpo A, magazzino al piano seminterrato di mq 193 identificato al **sub 108 è libero**.

Il corpo B, magazzino al piano seminterrato di mq 22 identificato al **sub 92 risulta occupato** dalla merce della società Fenice srl, la quale non ha alcun titolo da loro dichiarazione e pertanto con Istanza n. 2 del 30.11.2023 il Custode dott. Matteo Cipolli reitera formale istanza al Giudice per autorizzare la Fenice srl (con mezzi e risorse proprie) ad asportare la propria merce che si trova all'interno del magazzino.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune AREZZO identificata al NCT AREZZ SEZ. A FG 87 P.LLE 36-416-559-493-48-561 della superficie di 13410, stipulato il 30/10/1986 a firma di NOTAIO P. SUZZI ai nn. 46751-5894 di repertorio, registrato il 14/11/1986 a AREZZO ai nn. 5763-241, trascritto il 14/11/1986 a AREZZO ai nn. 11841-8364, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIEDI AREA A SERVIZI

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/09/2007 a firma di NOTAIO PANTANI FABRIZIO ai nn. 125411/17613 di repertorio, registrata il 10/09/2007 a UFFICI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI AREZZO ai nn. ng. 19909 np. 4722, iscritta il 10/09/2007 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 400000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: 3 anni

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale di pignoramento immobili, stipulata il 17/04/2023 a firma di Uff. Giud. Unep ai nn. 1013 di repertorio, trascritta il 23/05/2023 a AREZZO ai nn. 8866 np 6799, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€ 16.810,46

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di DIRITTO DI SUPERFICIE (dal 06/09/2007), con atto stipulato il 06/09/2007 a firma di NOTAIO F. PANTANI ai nn. 125410-17612 di repertorio, registrato il 10/09/2007 a AREZZO ai nn. 6788, trascritto il 10/09/2007 a AREZZO ai nn. 19908-12307

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 superficie, in forza di CONVENZIONE CESSIONE DIRITTO SUPERFICIE (dal 30/10/1986 fino al 10/09/2007), con atto stipulato il 30/10/1986 a firma di

NOTAIO P. SUZZI ai nn. 46751-5894 di repertorio, registrato il 14/11/1986 a AREZZO ai nn. 5763-241, trascritto il 14/11/1986 a AREZZO ai nn. 11814-8364

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. LOT. A-"A" C. E. 1820/88 E VARIANTI 81/91 E 502/92 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ZONA PIP TRAMARINO - EDIFICIO DESTINATO A SERVIZI - LOTTO A, rilasciata il 24/11/1988 con il n. 1820 di protocollo, agibilità del 31/12/1992 con il n. 33028 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO vigente, in forza di delibera DEL 15/04/2022, l'immobile ricade in zona ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D" PRODUTTIVO-COMMERCIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi P.O. da N.T. ART. 33: Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità della produzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO CONFORMITÀ' PER FRAZIONAMENTO

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ONERI E PRATICA: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

Questa situazione è riferita solamente a magazzino identificato al sub 108, con ingresso al n. 7

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN AREZZO VIA DEL MASPINO 7 - 9, FRAZIONE ZONA INDUSTRIALE TRAMARINO, QUARTIERE SETTE PONTI - FIORENTINA - CECILIANO

DEPOSITO COMMERCIALE

deposito commerciale a AREZZO via Del Maspino 7 - 9, frazione ZONA INDUSTRIALE TRAMARINO, quartiere SETTE PONTI - FIORENTINA - CECILIANO, della superficie commerciale di **193,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 80 anni, di cui 42 restanti

Il bene oggetto della presente è un locale nel Lotto A, alla quale si accede dal blocco A, identificato con il n. 7 via Del Maspino, tramite ingresso condominiale (sub 2) da cui dipartono le scale, le quali sbarcano nel locale seminterrato, e l'ascensore. Al seminterrato dal disimpegno condominiale sulla destra delle scale si apre il magazzino, che si presenta come unico vano circondato da uno scannafosso. Il magazzino, in origine si presentava come vano ancora più ampio, frazionato nel 2001 è stato ricavato un magazzino più piccolo (sub 112) al quale si accede passando dal nostro magazzino (sub 108).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, interno 7, scala blocco A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 36 sub. 108 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/2, superficie 193, classe 5, consistenza 193 mq, rendita 398,71 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MASPINO AREZZO, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Arezzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 7 di 22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 1 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

eccellente



molto scarso



pessimo



scarso



pessimo



pessimo



pessimo



pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare priva di impianti e infissi interni si trova in stato di scarsa manutenzione. Non presenta servizi igienici.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio. Sono situati nello scannafosso

infissi interni: assenti. Gli infissi interni non sono presenti

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

idrico: non presente

termico: non presente

elettrico: non presente

scarso



pessimo



molto scarso



pessimo



pessimo



pessimo



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:

G[176,111 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000814110 registrata in data 28/10/2024

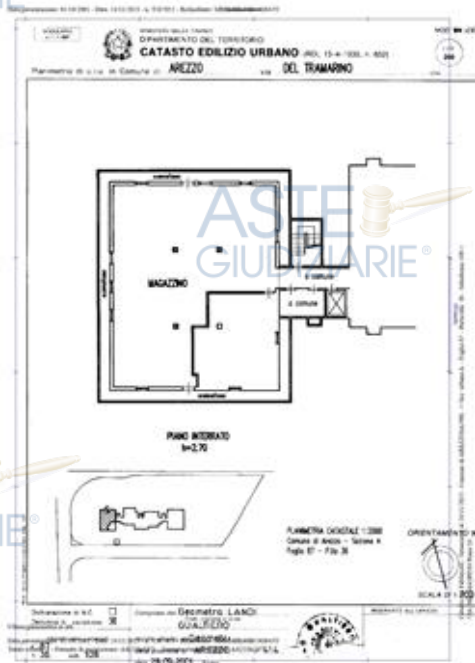
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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*ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAGAZZINO	193,00	x	100 %	=	193,00
Totale:	193,00				193,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:**

posto auto, composto da area 2,5x5m, identificato con il numero 41.

Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 36 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 12, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MASPINO AREZZO, piano: T

descrizione	consistenza	indice	commerciale
posto auto nel resede esterno n. 41	12,00	x 20 % =	2,40
Totale:	12,00		2,40



posto auto, composto da area 2,5x5m.

Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 36 sub. 42 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

C/6, superficie 12, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MASPINO AREZZO, piano: T

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto nel resede esterno n. 42	12,00	x	20 %	=	2,40
Totale:	12,00				2,40



posto auto, composto da area 2,5x5m, identificato con il numero 52.

Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 36 sub. 52 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 12, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MASPINO AREZZO, piano: T

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto nel resede esterno n. 52	12,00	x	20 %	=	2,40
Totale:	12,00				2,40



tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 11 di 22

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

posto auto, composto da area 2,5x5m, identificato con il numero 53.

Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 36 sub. 53 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 12, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MASPINO AREZZO, piano: T

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto nel resede esterno n. 53	12,00	x	20 %	=	2,40
Totale:	12,00				2,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 117/2017

Descrizione: Fondo commerciale adibito attualmente a farmacia composto da zona esposizione e vendita, sviluppantesi su due vani uniti fra loro, laboratorio, un vano suddiviso in disimpegno e ufficio mediante scaffalatura di arredo, ripostiglio di passaggio con funzione anche di spogliatoio e locale bagno-wc. 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., 2

Indirizzo: Via Sette Ponti 13 rosso e 15 rosso Castiglion Fibocchi, AR

Superfici principali e secondarie: 150

tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 12 di 22



Superfici accessorie:

Prezzo: 52.250,00 pari a 348,33 Euro/mq

Valore Ctu: 87.000,00 pari a: 580,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 69.600,00 pari a: 464,00 Euro/mq

Distanza: 916.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/03/2024

Fonte di informazione: Liquidazione Giudiziale CCI, 1/2022

Descrizione: LOTTO TRE: Diritto di piena ed intera proprietà di immobile ad uso ufficio posto in Arezzo, Via Roma n. 7., 3

Indirizzo: Arezzo (AR) via Roma 7 - Toscana Arezzo, Arezzo

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 1.239,44 Euro/mq

Valore Ctu: 121.000,00 pari a: 1.704,23 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 87.040,00 pari a: 1.225,92 Euro/mq

Distanza: 1,064.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/03/2024

Fonte di informazione: Liquidazione Giudiziale CCI, 1/2022

Descrizione: LOTTO QUATTRO: Diritto di piena ed intera proprietà di immobile ad uso ufficio posto in Arezzo, Via Petrarca n. 41., 4

Indirizzo: Arezzo (AR) via Petrarca 41 - Toscana Arezzo, Arezzo

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.470,00 pari a 1.048,43 Euro/mq

Valore Ctu: 74.000,00 pari a: 1.450,98 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 53.465,00 pari a: 1.048,33 Euro/mq

Distanza: 1,064.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/03/2024

Fonte di informazione: Liquidazione Giudiziale CCI, 1/2022

Descrizione: LOTTO CINQUE: Diritto di piena ed intera proprietà di laboratorio posto in Comune di Arezzo, Via Sergio Ramelli snc., 5

Indirizzo: Arezzo (AR) via Sergio Ramelli snc - Toscana Arezzo, Arezzo

Superfici principali e secondarie: 101





Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 544,55 Euro/mq

Valore Ctu: 76.000,00 pari a: 752,48 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.910,00 pari a: 543,66 Euro/mq

Distanza: 1,064.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2024

Fonte di informazione: Liquidazione Giudiziale CCI, 1/2022

Descrizione: LOTTO SEI: Diritto di piena ed intera proprietà di laboratorio posto in Comune di Arezzo, Via Sergio Ramelli snc., 6

Indirizzo: Arezzo (AR) via Sergio Ramelli - Toscana Arezzo, Arezzo

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.000,00 pari a 510,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.000,00 pari a: 510,00 Euro/mq

Distanza: 1,064.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/02/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 168/2012

Descrizione: Piena proprietà su vari locali ad uso laboratorio al piano terreno e ad uso magazzino al piano seminterrato, ubicati all'interno di un edificio a prevalente destinazione residenziale, più precisamente: A) nove locali commerciali al piano terreno, aventi una superficie commerciale pari a circa mq. 1.210 (milleduecentodieci), adibiti ad "unità artigianali con vendita al dettaglio", dotati di bagno e antibagno, tutti con accesso interno tramite galleria e vanocircolare distributivo in cui sono collocati il vano scala e il vano ascensore (l'ascensore è mancante) e sette muniti anche di accesso diretto dall'esterno; B) magazzino al piano seminterrato, avente una superficie commerciale pari a mq. 466,60 (quattrocentosessantasei virgola sessanta), raggiungibile sia da rampa esterna carrabile che internamente dal vano scala e dall'ascensore (attualmente mancante), composto da una vasta area libera, due zone ben distinte dove sono realizzati piccoli vani ad uso cantina, nonché da un locale macchine ascensore. 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, 2

Indirizzo: Via Fiorentina 403-407-411 Arezzo, AR

Superfici principali e secondarie: 1210

Superfici accessorie:

Prezzo: 137.000,00 pari a 113,22 Euro/mq

Valore Ctu: 1.150.000,00 pari a: 950,41 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 137.000,00 pari a: 113,22 Euro/mq

Distanza: 1,337.00 m

Numero Tentativi: 12





INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (01/06/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 670,00



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	52.250,00	88.000,00	53.470,00	55.000,00	51.000,00	137.000,00
Consistenza	202,60	150,00	71,00	51,00	101,00	100,00	1.210,00
Data [mesi]	0	61,00	8,00	8,00	8,00	10,00	70,00
Prezzo unitario	-	348,33	1.239,44	1.048,43	544,55	510,00	113,22



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	0,25	130,63	220,00	133,68	137,50	127,50	342,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	113,22	113,22	113,22	113,22	113,22	113,22



TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	52.250,00	88.000,00	53.470,00	55.000,00	51.000,00	137.000,00
Data [mesi]	7.968,13	1.760,00	1.069,40	1.100,00	1.275,00	23.975,00
Prezzo unitario	5.955,54	14.900,17	17.164,63	11.503,47	11.616,69	-114.060,99
Prezzo corretto	66.173,66	104.660,17	71.704,03	67.603,47	63.891,69	46.914,01



Valore corpo (media dei prezzi corretti):

70.157,84

Divergenza:

55,17%

<

%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

193,00

x

346,29

=

66.833,97

Valore superficie accessori:

9,60

x

346,29

=

3.324,38**70.158,35**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 70.158,35****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 36.833,13**



BENI IN AREZZO VIA DEL MASPINO 7 - 9, FRAZIONE ZONA INDUSTRIALE
TRAMARINO, QUARTIERE SETTE PONTI - FIORENTINA - CECILIANO

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito commerciale a AREZZO via Del Maspino 7 - 9, frazione ZONA INDUSTRIALE TRAMARINO, quartiere SETTE PONTI - FIORENTINA - CECILIANO, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 80 anni, di cui 42 restanti

Il bene oggetto della presente è un locale nel Lotto A, alla quale si accede dal blocco A, identificato con il n. 9 in via Del Maspino, tramite ingresso condominiale (sub 3) da cui dipartono le scale, le quali sbarcano nel locale seminterrato, e l'ascensore. Al seminterrato dal disimpegno condominiale di fronte alle scale si apre il magazzino, che si presenta come unico vano a forma rettangolare, ingresso sul lato più corto e sul lato opposto scannafosso. Il magazzino è attualmente occupato dalla merce della società Fenicie srl, senza alcun titolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, interno 9, scala blocco A, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 36 sub. 92 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/2, superficie 22, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL MASPINO AREZZO, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Arezzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 1 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 17 di 22



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



pessimo ★★★★★★★★★★ ★
molto scarso ★★★★★★★★★★ ★★
scarso ★★★★★★★★★★ ★★★
pessimo ★★★★★★★★★★ ★★
pessimo ★★★★★★★★★★ ★★
pessimo ★★★★★★★★★★ ★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si presenta come unico vano, con porta in ferro e finestra, intonacata con pavimento in clinker e impianto elettrico presente, ma con utenza intestata ad altri proprietari.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio. Sono situati nello scannafosso

infissi interni: assenti. Gli infissi interni non sono presenti

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

idrico: non presente

termico: non presente

elettrico: presente conformità: non presente. il contatore non è della medesima proprietà

scarso ★★★★★★★★★★ ★★★

pessimo ★★★★★★★★★★ ★
molto scarso ★★★★★★★★★★ ★★

pessimo ★★★★★★★★★★ ★
pessimo ★★★★★★★★★★ ★
molto scarso ★★★★★★★★★★ ★★



CLASSE ENERGETICA:



[222,684 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000814113 registrata in data 28/10/2024

CONSISTENZA:

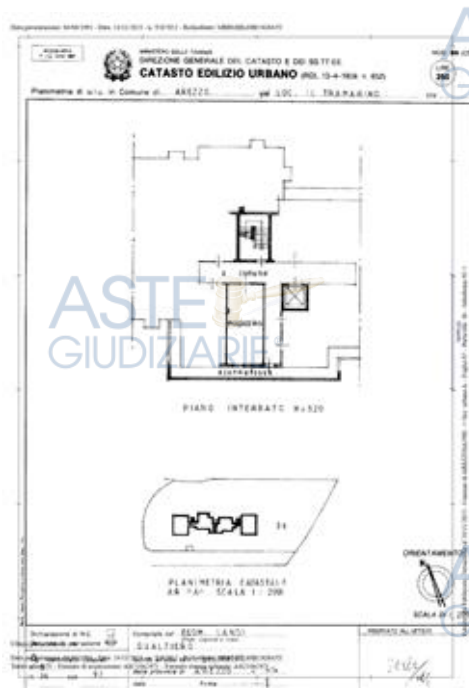
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 18 di 22

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAGAZZINO	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 117/2017

Descrizione: Fondo commerciale adibito attualmente a farmacia composto da zona esposizione e vendita, sviluppantesi su due vani uniti fra loro, laboratorio, un vano suddiviso in disimpegno e ufficio mediante scaffalatura di arredo, ripostiglio di passaggio con funzione anche di spogliatoio e locale bagno-wc. 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., 2

Indirizzo: Via Sette Ponti 13 rosso e 15 rosso Castiglion Fibocchi, AR

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.250,00 pari a 348,33 Euro/mq

Valore Ctu: 87.000,00 pari a: 580,00 Euro/mq

tecnico incaricato: MICHELA MAURRI

Pagina 19 di 22



Prezzo Base d'Asta: 69.600,00 pari a: 464,00 Euro/mq
Distanza: 916.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/03/2024

Fonte di informazione: Liquidazione Giudiziale CCI, 1/2022

Descrizione: LOTTO CINQUE: Diritto di piena ed intera proprietà di laboratorio posto in Comune di Arezzo, Via Sergio Ramelli snc., 5

Indirizzo: Arezzo (AR) via Sergio Ramelli snc - Toscana Arezzo, Arezzo

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 544,55 Euro/mq

Valore Ctu: 76.000,00 pari a: 752,48 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.910,00 pari a: 543,66 Euro/mq

Distanza: 1,026.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2024

Fonte di informazione: Liquidazione Giudiziale CCI, 1/2022

Descrizione: LOTTO SEI: Diritto di piena ed intera proprietà di laboratorio posto in Comune di Arezzo, Via Sergio Ramelli snc., 6

Indirizzo: Arezzo (AR) via Sergio Ramelli - Toscana Arezzo, Arezzo

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.000,00 pari a 510,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.000,00 pari a: 510,00 Euro/mq

Distanza: 1,026.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(01/06/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 670,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	52.250,00	55.000,00	51.000,00
Consistenza	22,00	150,00	101,00	100,00
Data [mesi]	0	61,00	8,00	10,00



Prezzo unitario	-	348,33	544,55	510,00
-----------------	---	--------	--------	--------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,25	130,63	137,50	127,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	348,33	348,33	348,33

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		52.250,00	55.000,00	51.000,00
Data [mesi]		7.968,13	1.100,00	1.275,00
Prezzo unitario		-44.586,67	-27.518,33	-27.170,00
Prezzo corretto		15.631,46	28.581,67	25.105,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **23.106,04**

Divergenza: 45,31% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 1.050,27 = **23.105,94**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.105,94**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.130,62**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):





RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	193,00	9,60	70.158,35	36.833,13
B	deposito commerciale	22,00	0,00	23.105,94	12.130,62
				93.264,29 €	48.963,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.000,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 45.963,75****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 5% 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:

€. 2.298,19

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 598,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 16.810,46**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 26.257,10**

data 12/11/2024

il tecnico incaricato
MICHELA MAURRI