

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile e Concorsuale

CCI - Liquidazione Giudiziale n. 1/2026

XXXX XXXX S.r.l. in liquidazione (utilizzatore/conduuttore)
con sede in Via XXXX XXXX – CAP XXXXX - XXXXX (RM)
Codice fiscale XXXXXXXXX

Giudice Delegato
Dott. Federico Pani

Curatore
Dott. Massimo Borri



“Perizia di Stima dei beni Immobili”

Lotto di vendita ubicato in Via Molino n. 2/B, CAP 52047, Comune di Marciano della Chiana (AR)

Il Perito

arch. Alessandro Stocchi

- Allegati
Allegato n.1 - Documentazione catastale;
Allegato n.2 - Documentazione Edilizia;
Allegato n.3 - Titoli di Provenienza e Atti;
Allegato n.4 - Ispezioni ipotecarie e doc. vari;
Allegato n.5 - Visura camerale.



Il sottoscritto Arch. Alessandro Stocchi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo al n. 487, con studio in Via della Regghia n. 52, Arezzo, iscritto all'Albo dei Periti e dei CTU presso il Tribunale di Arezzo dall'anno 2000, iscritto nell'Elenco Nazionale dei CTU al n. 21 dal 26.01.2024, su incarico del 28.01.2026, redige la Perizia Estimativa, nella Liquidazione Giudiziale n. 1/2026 dei beni Immobili utilizzati dalla Società "XXXX XXXX S.r.l.", con sede in Via XXXX XXXX, CAP XXXXX, XXXXX (RM), Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX, R.E.A. n. XXXXXXXX, con contratto di locazione finanziaria n. IF XXXXXXXX del 25.01.2008.

La presente perizia ha l'obiettivo di fornire una valutazione accurata dei beni immobili ad uso laboratorio tessile e punto vendita, siti in Via Molino n. 2/B, CAP 52047, Comune di Marciano della Chiana (AR).

I beni immobili oggetto di stima risultano di proprietà della Società "XXXX XXXX S.R.L." con sede legale in XXXX XXXX (XX), Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX.

La società "XXXX XXXX S.R.L." risulta appartenente al gruppo "XXXX XXXX S.p.a." con sede in Via XXXX XXXX, CAP XXXXX, XXXX XXXX (XX), Partita IVA: XXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXX, R.E.A. n. XXXXXXXX.

Il perito ha effettuato i sopralluoghi necessari per redigere la perizia di stima in data 24.02.2026 e in data 28.02.2026.

Sommario

Premessa	13
Descrizione sintetica del lotto oggetto di vendita	14
Identificazione catastale sintetica:	15
Catasto fabbricati del Comune di Marciano della Chiana, Provincia di Arezzo (AR):	15
A) Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1,	15
B) Foglio 14, particella 350, subalterno 11, categoria B.C.N.C.,	15
C) Foglio 14, particella 350, subalterno 12, categoria B.C.N.C.,	15
D) Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7,	15
E) Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10,	15
Identificazione catastale completa:	16
Catasto fabbricati del Comune di Marciano della Chiana, Provincia di Arezzo (AR):	16
A) Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1.	16
B) Foglio 14, particella 350, subalterno 11, categoria B.C.N.C.	17
C) Foglio 14, particella 350, subalterno 12, categoria B.C.N.C.	18
D) Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7.....	19
E) Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10;	20
Inquadramento territoriale	21
Documentazione Catastale	25
Estratto della mappa catastale	25

Catasto fabbricati del Comune di Marciano della Chiana, Provincia di Arezzo (AR):	26
A) Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1.	26
B) Foglio 14, particella 350, subalterno 11, categoria B.C.N.C.	26
C) Foglio 14, particella 350, subalterno 12, categoria B.C.N.C.	27
D) Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7	27
E) Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10;	28
Estratto dell'ultimo elaborato planimetrico del 30.07.2019	29
Elenco dei subalterni assegnati.....	30
Estratto dell'elaborato planimetrico del 18.12.2007	31
Elenco dei subalterni assegnati.....	32
Estratto dell'elaborato planimetrico del 18.07.2005	33
Elenco dei subalterni assegnati.....	34
Estratto dell'elaborato planimetrico del 07.03.1996	35
Planimetrie catastali	37
A) Planimetria castale - Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1.	37
Piano terra e piano primo.....	37
B) Planimetria castale - Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7	39
C) Planimetria castale - Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10;	43
Piano primo.....	43
Dettaglio piano primo.....	44
Estratto dell'elaborato planimetrico del 30.07.2019	45
Foglio 14, particella 350, subalterno 11, categoria B.C.N.C.	45
Foglio 14, particella 350, subalterno 12, categoria B.C.N.C.	46
Estratto della mappa catastale	47
Descrizione dell'immobile oggetto di stima.....	48
Contratti di Locazione finanziaria	50
Atti di affitto di rami di azienda	50
Stato di occupazione dell'immobile.....	51
Estratto del contratto di affitto:	51
Costituzione di Condominio	52
Stato di manutenzione dell'immobile.....	52
Rilievo fotografico effettuato in data 24.02.2025 e in data 28.02.2026	53
Rilievo fotografico esterno.....	53
Rilievo fotografico interno piano seminterrato	59
Rilievo fotografico interno piano terra	91

Rilievo fotografico interno piano primo	117
Elenco delle ispezioni effettuate presso la Ex Conservatoria - Iscrizioni e Trascrizioni.....	138
Foglio: 14 - Particella 350 - Fabbricati.....	138
TRASCRIZIONE del 28/12/1995 - R.P. xxxx, R.G. xxxx	140
TRASCRIZIONE del 28/12/1999 - R.P. xxxx, R.G. xxxx	143
TRASCRIZIONE del 06/02/2008 – R.P. xxxx, R.G. xxxx	145
TRASCRIZIONE del 05/05/2014 – R.P. xxxx, R.G. xxxx	147
TRASCRIZIONE del 12/07/2023 – R.P. xxxx, R.G. xxxx	163
Foglio: 14 - Particella 350 - Terreni.....	167
TRASCRIZIONE del 07/04/1995 – R.P. xxxx, R.G. xxxx	168
TRASCRIZIONE del 11/04/1995 – R.P. xxxx, R.G. xxxx	171
Codice fiscale: xxxxxxxxx, Territorio Nazionale	174
Titolo di provenienza e rispondenza con la Nota di trascrizione	179
1. Atto di compravendita, Notaio xxxx xxxx, Rep. n xxxx del 24.03.1995.....	179
2. Atto di compravendita, Notaio xxxx xxxx, Rep. n xxxx del 15.12.1995.....	179
3. Atto di compravendita, Notaio xxxx xxxx, Rep. n xxxx del 24.12.1998.....	179
4. Atto di compravendita, Notaio xxxx xxxx, Rep. n xxxx del 25.01.2008.....	179
Estratto dell'Atto di compravendita	179
Estratto della Nota di Trascrizione	180
TRASCRIZIONE del 06/02/2008 – R.P. xxxx, R.G. xxxx	180
Titolo di provenienza e rispondenza con le risultanze catastali	182
Titolo di provenienza	182
Risultanze Catastali	183
Estratto dell'elaborato planimetrico del 18.12.2007	183
Estratto dell'elenco subalterni del 10.12.2007	184
Estratto dell'ultimo elaborato planimetrico depositato in data 30.07.2019	185
Estratto dell'ultimo elenco subalterni depositato in data 30.07.2019	186
Identificazione catastale sintetica delle particelle che compongono l'immobile oggetto di stima: 186	
Riepilogo sintetico delle Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi.....	187
Elenco delle pratiche edilizie consultate dal Perito	187
1. Pratica Edilizia del 13.05.1995, prot. xxxx.....	187
2. Pratica Edilizia n. xx del 08.11.1977	187
3. Pratica Edilizia n. xx del 11.01.2000	187
4. Pratica Edilizia n. xx del 19.05.2000	187

5. Pratica Edilizia del 06.05.2002, prot. xx	187
6. Pratica Edilizia del 04.12.2007, prot. xx	187
7. Pratica Edilizia del 19.10.2015, prot. xxxx.....	187
8. Pratica Edilizia del 06.03.2018, prot. xxxx.....	187
9. Pratica Edilizia SUAP del 28.06.2019, n. xx	187
10. Edilizia del 10.02.2020, prot. xx.....	187
11. Pratica Edilizia del 30.04.2024, prot. xx.....	187
12. Pratica Edilizia del 30.04.2024, prot. xx.....	187
Pratiche Edilizie e Titoli Autorizzativi	188
1. Pratica Edilizia del 13.05.1995, prot. xxxx.....	188
Concessione edilizia n. xx del 04.07.1995.	188
Estratto della Concessione edilizia n. xx del 04.07.1995.....	188
Estratto della relazione tecnica del progettista	192
Estratto del rilievo fotografico.....	197
Estratto degli elaborati progettuali	198
Tavola 1 - Piante	198
Tavola 2 - Sezioni.....	198
Tavola 3 - Prospetti	198
Tavola 4 – Planimetria, sistemazione esterna, rete fognante	198
2. Pratica Edilizia n. xxxx del 08.11.1977	199
Concessione edilizia n. xx del 23.04.1999 in variante alla Concessione edilizia n. xx del 04.07.1995.	199
Estratto della Concessione edilizia n. xx del 23.04.1999.....	199
Estratto della relazione tecnica del progettista	203
Estratto del rilievo fotografico.....	208
Estratto degli elaborati progettuali	210
Tavola 4 – Piante, stato sovrapposto.....	210
Tavola 5 – Prospetti, stato sovrapposto	212
3. Pratica Edilizia n. xx del 11.01.2000	213
Concessione edilizia n. xx del 14.03.2000.	213
Estratto della Concessione edilizia n. xx del 14.03.2000.....	213
Estratto della relazione tecnica del progettista	217
Estratto del rilievo fotografico.....	222
Estratto degli elaborati progettuali	226
Tavola 6 – Piante, stato sovrapposto	226

4. Pratica Edilizia n. xx del 19.05.2000	229
Concessione edilizia n. xx del 08.04.2002, Variante in corso d'opera alla C.E. xx/2000	229
Abitabilità prot. n. xxxx del 22.01.2007	229
Estratto dell'Abitabilità prot. n. xxxx del 22.01.2007	229
Estratto della Concessione edilizia n. xx del 08.04.2002, Variante in corso d'opera alla C.E. xx/2000	243
Estratto degli elaborati progettuali	247
Tavola 2 – Dimostrazione del rispetto D.C.R.T. 230/94, "Variante Finale" Ottobre 2006	247
Tavola 2 – Dimostrazione del rispetto Legge 122/89, "Variante Finale" Ottobre 2006	247
Comunicazione del Comune di Marciano della Chiana del 08.02.2007	248
Estratto della relazione tecnica del progettista	249
Estratto degli elaborati progettuali	250
Tavola "Schema di smaltimento scarichi" Aprile 2002	250
Tavola "Legge 122/89 e DCRT 230/94" Aprile 2002	251
Tavola "Standard urbanistici" Aprile 2002	252
Estratto degli elaborati progettuali	255
Tavola n. 6 – Piante Stato sovrapposto, aprile 2002	255
Tavola n. 7 – Prospetti Stato sovrapposto, aprile 2002	258
Tavola n. 4 "Variante Finale", pianta piano seminterrato, terra, primo, copertura, ottobre 2006	260
Tavola n. 5 "Variante Finale", prospetti, sezioni, ottobre 2006	261
Tavola n. 6 "Variante Finale", pianta piano seminterrato, terra, primo, copertura, ottobre 2006	262
Tavola n. 7 "Variante Finale", prospetti, sezioni, ottobre 2006	264
5. Pratica Edilizia del 06.05.2002, prot. xx	266
Concessione edilizia n. xx del 10.07.2002, Variante in corso d'opera alla C.E. xx/2000 e alla CE xx/2002	266
Estratto della Concessione edilizia n. xx del 10.07.2002	266
Estratto dell'istanza a firma del progettista	270
Estratto dell'asseverazione del progettista	271
Estratto della relazione tecnica del progettista	273
Estratto degli elaborati progettuali	277
Tavola 6 – Pianta piano terra – primo, stato sovrapposto, aprile 2002	277
6. Pratica Edilizia del 04.12.2007, prot. xxxx	279
Attestazione di conformità n. xx del 13.12.2007.	279
Estratto dell'Attestazione di conformità n. xx del 13.12.2007	279

Estratto della relazione tecnica del progettista	280
Estratto degli elaborati progettuali	282
Tavola 1 – Estratto PRG, planimetria, e computo volumi - Stato concesso e realizzato	282
Tavola 2 – Pianta piano seminterrato, terra, primo, copertura - Stato concesso	284
Tavola 3 – Prospetti, sezioni - Stato concesso	285
Tavola 4 – Pianta piano seminterrato, terra, primo, copertura - Stato realizzato	286
Tavola 5 – Prospetti, sezioni – Stato realizzato	287
Tavola 6 – Sovrapposizione superfici concesse/realizzate, piante -	290
Tavola 7 - Sovrapposizione superfici concesse/realizzate, sezioni	291
7. Pratica Edilizia del 19.10.2015, prot. xxxx	292
Estratto della relazione tecnica	292
Estratto del rilievo fotografico	295
Estratto degli elaborati progettuali	296
Tavola 1 – Estratto catastale e regolamento urbanistico	296
Tavola – Estratto Planimetria generale, stato attuale	297
Tavola – Estratto Planimetria generale, stato modificato	297
Tavola – Estratto Planimetria piano primo, stato attuale	298
Tavola – Estratto Planimetria piano primo, stato attuale	298
Tavola – Estratto Prospetto A, stato attuale	299
Tavola – Estratto Prospetto A, stato modificato	299
Tavola – Estratto Planimetria piano primo, stato sovrapposto	300
Tavola – Estratto Prospetto A, stato sovrapposto	300
8. Pratica Edilizia del 06.03.2018, prot. xxxx	301
Estratto della relazione tecnica	301
Estratto del rilievo fotografico	302
Estratto degli elaborati progettuali	305
Tavola 1 – Estratto del regolamento urbanistico, planimetria catastale, planimetria generale	305
Tavola 2 – Pianta, sezioni, stato concesso	306
Tavola 3 – Pianta, sezioni, stato di progetto	308
Tavola 4 – Pianta, sezioni, stato sovrapposto	310
9. Pratica Edilizia SUAP del 28.06.2019, n. xxxx	312
Estratto della relazione tecnica	312
Estratto degli elaborati progettuali	313
Tavola 1 – Estratto del regolamento urbanistico, planimetria catastale, planimetria generale	313

Tavola 2 – Pianta, sezioni, stato concesso	314
Tavola 4 – Pianta, sezioni, stato sovrapposto	318
10. Pratica Edilizia del 10.02.2020, prot. xxxx	320
Estratto del certificato di prevenzione incendi	320
11. Pratica Edilizia del 30.04.2024, prot. xxxx	321
Estratto della comunicazione ARPAT (Agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana) del 07.06.2024.....	321
Estratto della comunicazione del Comune di Marciano della Chiana del 11.06.2024.....	323
12. Pratica Edilizia del 30.04.2024, prot. xxxx	324
Estratto della relazione tecnica	324
Tavola 1 –CTR, stazione di telefonia cellulare.....	327
Tavola 2 –CTR, Catastale	327
Tavola 3 –Ortofoto con raggio di 300 metri.....	328
Tavola 4 – Pianta ante operam	329
Tavola 5 – Vista A ante operam	329
Tavola 6 – Pianta post operam.....	330
Tavola 7 – Vista A post operam.....	330
Estratto della comunicazione ARPAT (Agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana) del 20.09.2024.....	331
Estratto della comunicazione trasmessa al Comune di Marciano della Chiana in data 25.09.2024.	333
Estratto del rilievo fotografico.....	334
Estratto degli elaborati progettuali	337
Tavola 2 –Planimetria generale con destinazione d'uso delle aree ed indicazione dei punti in cui sono state effettuate le misure	337
Tavola 3 –Planimetria generale con destinazione d'uso delle aree ed indicazione dei punti in cui sono state effettuate le misure	337
Tavola 4 – SEZIONE CON LOBO 3, 15 e "Limite di esposizione" V/m CELLA 1 - DIREZIONE 40°	338
Tavola 5 – SEZIONE CON LOBO A 3, 15 e "Limite di esposizione" V/m CELLA 2 - DIREZIONE 130°	338
Estratto della Normativa Edilizia vigente sull'area.....	339
Premessa.....	339
Piano Operativo Intercomunale (P.O.I.)	340
Tavola PT “Ricognizione dei vincoli sovraordinati del PIT-PPR”	341
Tavola R1.a “Carta del rischio e del potenziale archeologico, quadrante est”	343
Tavola Cpa “La Città Pubblica”	345

Tavola ZTOa “Assimilazione zone omogenee, quadrante est”	347
Doc. 02 – Norme Tecniche di Attuazione (NTA) - Estratto Art. 45, R2, Espansioni recenti:.....	351
Piano Strutturale Intercomunale, “Aree non idonee all’installazione di impianti fotovoltaici” ...	352
Piano Strutturale Intercomunale, “Elementi strutturali della rete ecologica”	354
Piano Strutturale Intercomunale, “Confini dell’urbanizzato”	357
Piano Strutturale Intercomunale, “Invariante IV, i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali”	362
Invariante strutturale IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali	364
Piano Strutturale Intercomunale, “Sistemi morfogenetici”	370
Piano Strutturale Intercomunale, “Struttura insediativa, Viabilità storica”	372
Piano Strutturale Intercomunale, “Territorio urbanizzato e altri nuclei”	374
Piano Strutturale Intercomunale, “Tipi e Varianti di Paesaggio”	376
Piano Strutturale Intercomunale, “Vincolo cimiteriale”	378
Foto Aeree (Regione Toscana)	380
Volo 1954	380
Volo 1975/1976	380
Volo 1978	381
Volo 1988	381
Volo 1996	382
Volo 2001	382
Volo 2004	383
Volo 2007	383
Volo 2010	384
Volo 2013	384
Volo 2016	385
Volo 2019	385
Volo 2021	386
Volo 2022	386
Volo 2023	387
Volo 2024/2025	387
Conformità Catastale e Urbanistico-Edilizia	388
Elenco delle pratiche edilizie consultate dal Perito	388
1. Pratica Edilizia del 13.05.1995, prot. xxxx	388
2. Pratica Edilizia n. xx del 08.11.1977	388

3. Pratica Edilizia n. xx del 11.01.2000	388
4. Pratica Edilizia n. xx del 19.05.2000	388
5. Pratica Edilizia del 06.05.2002, prot. xxxx	388
6. Pratica Edilizia del 04.12.2007, prot. xx	388
7. Pratica Edilizia del 19.10.2015, prot. xxxx	388
8. Pratica Edilizia del 06.03.2018, prot. xxxx	388
9. Pratica Edilizia SUAP del 28.06.2019, n. xxxx	388
10. Edilizia del 10.02.2020, prot. xxxx	389
11. Pratica Edilizia del 30.04.2024, prot. xxxx.	389
12. Pratica Edilizia del 30.04.2024, prot. xxxx.	389
Analisi della Regolarità Catastale	390
Identificazione catastale sintetica:	390
Catasto fabbricati del Comune di Marciano della Chiana, Provincia di Arezzo (AR):	390
A) Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1,	390
B) Foglio 14, particella 350, subalterno 11, categoria B.C.N.C.,	390
C) Foglio 14, particella 350, subalterno 12, categoria B.C.N.C.,	390
D) Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7,	390
E) Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10,	390
Catasto fabbricati del Comune di Marciano della Chiana, Provincia di Arezzo (AR):	391
A) Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1.	391
B) Foglio 14, particella 350, subalterno 11, categoria B.C.N.C.	391
C) Foglio 14, particella 350, subalterno 12, categoria B.C.N.C.	392
D) Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7	392
E) Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10;	393
Estratto dell'ultimo elaborato planimetrico del 30.07.2019	394
Elenco dei subalterni assegnati	395
Planimetrie catastali	396
A) Planimetria castale - Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1.	396
Piano terra e piano primo	396
B) Planimetria castale - Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7	398
C) Planimetria castale - Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10;	402
Piano primo	402
Dettaglio piano primo	403
Estratto dell'elaborato planimetrico del 30.07.2019	404
Foglio 14, particella 350, subalterno 11, categoria B.C.N.C.	404

Foglio 14, particella 350, subalterno 12, categoria B.C.N.C.	405
Estratto della mappa catastale	406
Principali difformità rilevate:.....	407
Dettaglio della planimetria castale - Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1	407
Piano terra e piano primo	407
Dettaglio della planimetria castale - Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7	408
Piano seminterrato	408
Dettaglio della planimetria castale - Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10; ...	409
Piano primo	409
Conformità Catastale	410
Analisi della Regolarità Urbanistica/edilizia sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia.....	411
Estratto degli elaborati progettuali	411
Pratica Edilizia del 04.12.2007, prot. xxxx	411
Tavola n.4 – Pianta piano interrato, terra, coperture - Stato realizzato	411
Pratica Edilizia SUAP del 28.06.2019, n. xxxx.....	414
Tavola 2 – Pianta piano primo, stato concesso	414
Principali difformità rilevate:.....	415
Estratto degli elaborati progettuali	415
Pratica Edilizia del 04.12.2007, prot. xxxx	415
Tavola n.4 – Pianta piano interrato, terra, coperture - Stato realizzato	415
Pratica Edilizia SUAP del 28.06.2019, n. xxxx.....	418
Tavola 2 – Pianta piano primo, stato concesso	418
Conformità Urbanistico-edilizia	419
Estratto Testo Unico Edilizia DPR 380/2001 (versione 20.0 – settembre 2025)	420
Art. 36 (L) Accertamento di conformità	420
Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali.....	420
Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.....	422
Art. 38 (L) Interventi eseguiti in base a permesso annullato	423
Art. 39 (L) Annullamento del permesso di costruire da parte della regione.....	423
Art. 40 (L) Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione.....	424
Art. 41 (L) Demolizione di opere abusive	424
Art. 46 (L) Nullità degli atti giuridici.....	424
L.R. 65/2014, aggiornata al 08.09.2025	426

Art. 206	426
Art. 206 bis.....	426
Art. 209	427
Art. 209 bis.....	428
L.R. 51/2025	430
Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° semestre anno 2025	433
Calcolo della Superficie Commerciale	435
Catasto fabbricati del Comune di Marciano della Chiana, Provincia di Arezzo (AR):.....	435
A) Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7	435
Foglio 14, particella 350, subalterno 11, categoria B.C.N.C. ad uso ingresso principale.....	435
B) Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1,	435
C) Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10,	435
D) Foglio 14, particella 350, subalterno 12, categoria B.C.N.C. – ad uso resede esterno e parcheggi	435
Computo delle superfici suddivise per categoria catastale e destinazione d’uso dei beni.	436
Catasto fabbricati del Comune di Marciano della Chiana, Provincia di Arezzo (AR):.....	436
A) Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7	436
Foglio 14, particella 350, subalterno 11, categoria B.C.N.C. ad uso ingresso principale.....	436
Estratto dell’elaborato planimetrico e delle Planimetrie catastali con evidenziata la superficie commerciale	436
Superficie commerciale	436
B) Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1.....	437
Estratto della Planimetria catastale con evidenziata la superficie commerciale.....	437
Superficie commerciale	437
C) Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10,	438
Estratto della Planimetria catastale con evidenziata la superficie commerciale.....	438
Superficie commerciale	438
D) Foglio 14, particella 350, subalterno 12, categoria B.C.N.C. – ad uso resede esterno e parcheggi	439
Estratto dell’estratto di mappa con evidenziata la superficie commerciale.....	439
Superficie commerciale	439
Valori di Stima	440
A) Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7 (attività industriale) e subalterno 11 BCNC (ingresso principale)	440
B) Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1 (negozi e botteghe)	440
C) Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10 (Uffici e studi privati).....	440

D) Foglio 14, particella 350, subalterno 12, categoria B.C.N.C. (resede esterno e parcheggi) ...	440
Riepilogo dei Valori di Stima	441
A) Foglio 14, particella 350, sub. 13, categoria D/7 (attività industriale) e sub. 11 BCNC (ingresso principale)	441
B) Foglio 14, particella 350, sub. 10, categoria C/1 (negozi e botteghe)	441
C) Foglio 14, particella 350, sub. 14, categoria A/10 (Uffici e studi privati)	441
D) Foglio 14, particella 350, sub. 12, categoria B.C.N.C. (resede esterno e parcheggi)	441

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premessa

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del trasferimento di proprietà, inclusa la conformità alle vigenti normative ambientali, catastali, edilizie-urbanistiche ed impiantistiche. Pertanto, anche se il Perito non avesse riportato in perizia per qualsivoglia motivo le informazioni, sarà esclusivo onere dell'acquirente reperirne ulteriori presso gli enti pubblici. L'acquirente dovrà effettuare le eventuali regolarizzazioni necessarie previste dalla vigente normativa in materia di agibilità/abitabilità, sanatoria edilizia, sanatoria urbanistica, regolarizzazioni edilizie e catastali, conformità impiantistiche, conformità ambientali, trattamento e smaltimento di materiali di qualunque natura e tipologia.

Si ribadisce che, anche nell'eventualità in cui le informazioni non siano state rinvenute dal perito e non siano menzionate nella perizia di stima, tutte le spese necessarie finalizzate alle regolarizzazioni e al rispetto e ripristino delle conformità dei beni venduti con le vigenti normative dovranno essere sostenute a cura e spese dell'acquirente e non della procedura.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione ex art. 2922 c.c. e alla Legge 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e/o passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita, in quanto vendita forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o conformità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, nel rispetto delle vigenti normative, l'esistenza di eventuali vizi, la presenza di materiali di varia tipologia e natura sconosciuta o non documentata dal perito al momento della redazione della presente perizia, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere o natura, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla legge vigente, rispetto delle convenzioni edilizie, alla bonifica dei terreni o materiali di varia natura, eventuali spese, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte, inconoscibili o comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Nelle immagini incluse nella perizia, durante la ricostruzione grafica del perimetro del lotto, è stato necessario sovrapporre documenti provenienti da diverse fonti (foto aeree, planimetrie catastali, elaborati tecnici, documentazione comunale, ecc.). A causa della non perfetta corrispondenza tra le varie fonti, si evidenzia che sono state effettuate alcune approssimazioni nella rappresentazione dei confini di proprietà.

L'insieme dei documenti restituiti in allegati e quanto riportato in premessa costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione di stima.

Descrizione sintetica del lotto oggetto di vendita

L'immobile oggetto della presente perizia è situato a sud del Comune di Marciano della Chiana, in Via Molino n. 2/B, CAP 52047, provincia di Arezzo (AR).

L'immobile, destinato a laboratorio tessile con annesso punto vendita, si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo, con distribuzione funzionale degli spazi in relazione alle attività svolte.

Al piano seminterrato sono ubicati il laboratorio artigianale, la mensa, i locali magazzino, un ufficio, un ripostiglio, un servizio igienico, il locale tecnico e la centrale termica.

Il piano terra comprende un ampio laboratorio artigianale, l'ingresso e i servizi igienici.

Al piano primo sono presenti un locale destinato alla vendita, uffici, un magazzino, servizi igienici e un'ampia terrazza.

I tre livelli risultano collegati internamente mediante vano scala; il piano terra e il piano primo sono inoltre collegati da due scale esterne.

L'area esterna pertinenziale è dotata di resede ad uso esclusivo e di ampi spazi destinati a parcheggio.

Fotografia aerea con individuazione del Lotto oggetto di vendita.



Identificazione catastale sintetica:

Catasto fabbricati del Comune di Marciano della Chiana, Provincia di Arezzo (AR):

A) Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1,

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi n. 21, Piano T-1

Dati consistenza: 328 m², Dati superficie, Totale: 352 m²

(Categoria catastale C/1: Negozi e botteghe).

B) Foglio 14, particella 350, subalterno 11, categoria B.C.N.C.,

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi n. 21, Piano T

Ingresso a Comune tra i Subalterni 10, 13 e 14.

(Categoria catastale Bene comune non censibile - Partita speciale A).

C) Foglio 14, particella 350, subalterno 12, categoria B.C.N.C.,

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi n. 21, Piano T

Resede a Comune tra i Subalterni 10, 13 e 14.

(Categoria catastale Bene comune non censibile - Partita speciale A).

D) Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7,

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi n. 21, Piano S1-T

(Categoria catastale D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

E) Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10,

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi n. 21, Piano 1

Dati di superficie, Totale: 114 m², Totale escluse aree scoperte b): 114 m²

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

(Categoria catastale A/10: Uffici e studi privati).

Identificazione catastale completa:

Catasto fabbricati del Comune di Marciano della Chiana, Provincia di Arezzo (AR):

A) Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1.

(Categoria catastale C/1: Negozi e botteghe)



Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2026

Dati identificativi: Comune di MARCIANO DELLA CHIANA (E933) (AR)

Foglio 14 Particella 350 Subalterno 10

Classamento:

Rendita: Euro 6.115,26

Categoria C/1^a, Classe 5, Consistenza 328 m²

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBOLDI n. 21 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 352 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/06/2020 Pratica n. AR0029087 in atti dal 19/06/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14449.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

[...]

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

>

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)



B) Foglio 14, particella 350, subalterno 11, categoria B.C.N.C.

Ingresso a Comune tra i Subalterni 10, 13 e 14.

(Categoria catastale Bene comune non censibile - Partita speciale A).

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/02/2026

Dati identificativi: Comune di MARCIANO DELLA CHIANA (E933) (AR)

Foglio 14 Particella 350 Subalterno 11

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 21 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 18/12/2007 Pratica n. AR0342019 in atti dal 18/12/2007 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 16050.1/2007)

> **Dati identificativi**

Comune di MARCIANO DELLA CHIANA (E933) (AR)

Foglio 14 Particella 350 Subalterno 11

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 18/12/2007 Pratica n. AR0342019 in atti dal 18/12/2007 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 16050.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MARCIANO DELLA CHIANA (E933) (AR)

Foglio 14 Particella 350

> **Indirizzo**

VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 21 Piano T

VARIAZIONE del 18/12/2007 Pratica n. AR0342019 in atti dal 18/12/2007 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 16050.1/2007)

> **Dati di classamento**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 18/12/2007 Pratica n. AR0342019 in atti dal 18/12/2007 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 16050.1/2007)

C) Foglio 14, particella 350, subalterno 12, categoria B.C.N.C.

Resede a Comune tra i Subalterni 10, 13 e 14.

(Categoria catastale Bene comune non censibile - Partita speciale A).

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/02/2026

Dati identificativi: Comune di **MARCIANO DELLA CHIANA (E933) (AR)**

Foglio **14** Particella **350** Subalterno **12**

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 21 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 18/12/2007 Pratica n. AR0342019 in atti dal 18/12/2007 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 16050.1/2007)

> Dati identificativi

Comune di **MARCIANO DELLA CHIANA (E933) (AR)**

Foglio **14** Particella **350** Subalterno **12**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 18/12/2007 Pratica n. AR0342019 in atti dal 18/12/2007 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 16050.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MARCIANO DELLA CHIANA (E933) (AR)**

Foglio **14** Particella **350**

> Indirizzo

VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 21 Piano T

VARIAZIONE del 18/12/2007 Pratica n. AR0342019 in atti dal 18/12/2007 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 16050.1/2007)

> Dati di classamento

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 18/12/2007 Pratica n. AR0342019 in atti dal 18/12/2007 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 16050.1/2007)

D) Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7

(Categoria catastale D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2026

Dati identificativi: Comune di **MARCIANO DELLA CHIANA (E933) (AR)**

Foglio **14** Particella **350** Subalterno **13**

Classamento:

Rendita: **Euro 15.400,00**

Categoria **D/7^a**

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 21 Piano S1-T

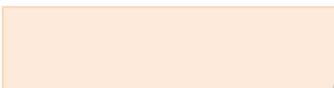
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/06/2020 Pratica n. AR0029088 in atti dal 19/06/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14450.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

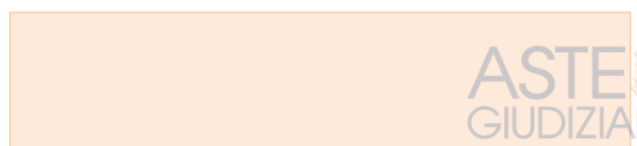
[...]

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

>



Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)



E) Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10;
(Categoria catastale A/10: Uffici e studi privati).

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2026

Dati identificativi: Comune di MARCIANO DELLA CHIANA (E933) (AR)

Foglio 14 Particella 350 Subalterno 14

Classamento:

Rendita: Euro 906,38

Categoria A/10⁹, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 21 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 114 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 114 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/06/2020 Pratica n. AR0029087 in atti dal 19/06/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14449.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

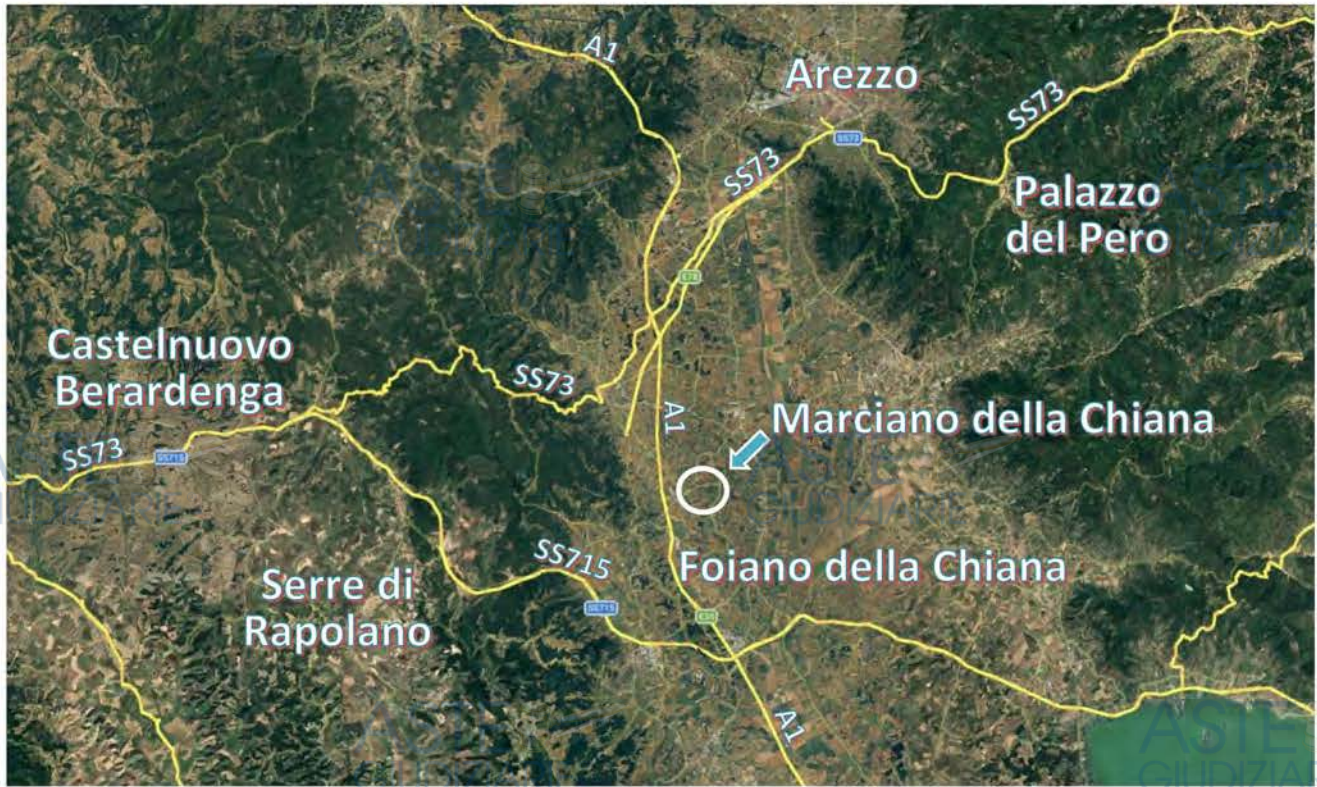
[...]

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

>

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Inquadramento territoriale









Si segnala che nell'area indicata dal contorno giallo nelle foto aeree sopra riportate, sono compresi anche altri fabbricati che non rientrano nella presente procedura esecutiva. Per una comprensione più dettagliata dell'immobile oggetto di vendita, si rimanda alla documentazione catastale allegata.

Documentazione Catastale

(Allegato n.1 - Documentazione Catastale)

L'immobile oggetto di perizia è situato a sud del Comune di Marciano della Chiana, in Via Molino n. 2/B, CAP 52047, provincia di Arezzo (AR).

L'immobile, destinato a laboratorio tessile con annesso punto vendita, si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo, con distribuzione funzionale degli spazi in relazione alle attività svolte.

Al piano seminterrato sono ubicati il laboratorio artigianale, la mensa, i locali magazzino, un ufficio, un ripostiglio, un servizio igienico, il locale tecnico e la centrale termica.

Il piano terra comprende un ampio laboratorio artigianale, l'ingresso e i servizi igienici.

Al piano primo sono presenti un locale destinato alla vendita, uffici, un magazzino, servizi igienici e un'ampia terrazza.

I tre livelli risultano collegati internamente mediante vano scala; il piano terra e il piano primo sono inoltre collegati da due scale esterne.

L'area esterna pertinenziale è dotata di resede ad uso esclusivo e di ampi spazi destinati a parcheggio.

Estratto della mappa catastale

Comune di Marciano della Chiana, Foglio 14, p.lla 350



Catasto fabbricati del Comune di Marciano della Chiana, Provincia di Arezzo (AR):

A) Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1.

(Categoria catastale C/1: Negozi e botteghe)

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2026

Dati identificativi: Comune di MARCIANO DELLA CHIANA (E933) (AR)

Foglio 14 Particella 350 Subalterno 10

Classamento:

Rendita: Euro 6.115,26

Categoria C/1^a, Classe 5, Consistenza 328 m²

[...]

B) Foglio 14, particella 350, subalterno 11, categoria B.C.N.C.

Ingresso a Comune tra i Subalterni 10, 13 e 14.

(Categoria catastale Bene comune non censibile - Partita speciale A).

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/02/2026

Dati identificativi: Comune di MARCIANO DELLA CHIANA (E933) (AR)

Foglio 14 Particella 350 Subalterno 11

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 21 Piano T

[...]

C) Foglio 14, particella 350, subalterno 12, categoria B.C.N.C.

Resede a Comune tra i Subalterni 10, 13 e 14.

(Categoria catastale Bene comune non censibile - Partita speciale A).

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/02/2026

Dati identificativi: Comune di MARCIANO DELLA CHIANA (E933) (AR)

Foglio 14 Particella 350 Subalterno 12

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 21 Piano T

[...]

D) Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7

(Categoria catastale D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2026

Dati identificativi: Comune di MARCIANO DELLA CHIANA (E933) (AR)

Foglio 14 Particella 350 Subalterno 13

Classamento:

Rendita: Euro 15.400,00

Categoria D/7^a

[...]

E) Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10;
(Categoria catastale A/10: Uffici e studi privati).

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2026

Dati identificativi: Comune di **MARCIANO DELLA CHIANA (E933) (AR)**

Foglio **14** Particella **350** Subalterno **14**

Classamento:

Rendita **Euro 906,38**

Categoria **A/10^a**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 21 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **114 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **114 m²**

[...]

Estratto dell'ultimo elaborato planimetrico del 30.07.2019

Data: 30/01/2026 - n. T94995 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria con atti

Data: 30/01/2026 - n. T94995 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

dott. arch. Alessandro Stocchi

Studio Tecnico: Via della Regghia 52, 52100 Arezzo, tel./fax. 0575.360233

mail: alessandro@stocchi.eu - Pec: alessandro.stocchi@archiworldnec.it