



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

### 26/2023

DEBITORE:

\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE:

Dott. Andrea TURTURRO

CURATORE:

Avv. Chiara FABBRONI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. LUCIANO FERRINI**

CF:FRRLCN59D29F656D

con studio in MONTEVARCHI (AR) VIA E. ROSSI, 19

telefono: 055901828

email: lucianoferrini1959@gmail.com

PEC: luciano.ferrini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a MONTEVARCHI Via Francesco Cataliotti 16, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 2** costruito in fregio alla Via Francesco Cataliotti ed articolato su n° 4 piani fuori terra compreso piano sottotetto e n° 1 piano seminterrato. Ha pianta asimmetrica ingresso e corpo scala centrali; ha destinazione mista, in parte prevalente direzionale ed in parte commerciale; il piano interrato, a cui si accede oltre che dalla scala centrale condominiale, tramite corsia di accesso collegata alla rampa sottostante l'Edificio 1, ospita cantine e posti auto per la maggior parte pertinenziali alle suddette unità immobiliari. Le unità immobiliari sono costituite da:

- Posti auto pertinenziali e non ricavati all'interno di autorimessa a piano seminterrato pavimentati in battuto di cemento, pavimento industriale;
- Unità direzionali dotate di pavimentazione galleggiante di ampio formato (cm 60x60); infissi in alluminio a basso emissivo; controsoffitti in cartongesso; porte interne tamburate, portoncino d'ingresso blindato; almeno un bagno completo. L'impianto di climatizzazione predisposto, è stato completato a cura dell'affittuario. L'intero immobile ha facciata ventilata (pareti in termo laterizio con cappotto); rientrano in classe energetica A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 603 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 2.528,06 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI 16 INT 9, piano: 2-3, intestato a \*\*\*\*\* S.R.L.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito, tra altri, l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 603. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685] alla Società \*\*\*\*\* s.r.l. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 28/11/2008, pratica n. AR0324577, in atti dal 28/11/2008 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.14473.1/2008) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 592, Foglio 10 Particella 611, Foglio 10 Particella 603, Foglio 10 Particella 593, Foglio 10 Particella 609 – sono stati costituiti, tra altri, gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 33,

Foglio 10 Particella 603 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 611 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 609 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 611 Subalterno 1 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 08/02/2012, pratica n. AR0016735, in atti dal 08/02/2012 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.2583.1/2012) Comune: MONTEVARCHI (F656) (AR) sono stati costituiti gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 53 e sono stati soppressi gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 34. I nuovi subalterni (53 e 54) sono stati ottenuti con frazionamento e fusione dei precedenti (34 e 35); sostanzialmente il subalterno 53 ha avuto origine dal subalterno 34 e il subalterno 54 ha avuto origine sia dal subalterno 34 che dal subalterno 35.

Beni comuni non censibili: - Particella 603 subalterno 1 corsia di manovra e vano areazione al piano S1, griglia di areazione al piano T, comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47; - Particella 603 subalterno 2 locale tecnico antincendio,- comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47; - Particella 603 subalterno 10 vano scala, scala, ascensore, corridoio e locale tecnico, impianto solare termico, comune a tutti i subalterni; - Particella 603 subalterno 28 piazzetta, comune ai subalterni 53 e 54; - Particella 611 subalterno 5 fosse biologiche, comune ai subalterni 27, 31, 32, 33, 34 (ora 53), 35 (ora 54), 36 e 37; - Particella 657 subalterno 2 vano contatori con resede, comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI Via Francesco Cataliotti 16, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Posti auto pertinenziali e non, ricavati all'interno di autorimessa a piano seminterrato sono pavimentati in battuto di cemento, pavimento industriale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 603 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

**C** posto auto a MONTEVARCHI Via Francesco Cataliotti 16, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Posti auto pertinenziali e non, ricavati all'interno di autorimessa a piano seminterrato sono pavimentati in battuto di cemento, pavimento industriale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 603 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>42,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 361.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 361.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Società \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* s.r.l. \*\*\*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 04/06/2018 a MONTEVARCHI (AR) ai nn. 001083-Serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 800,00 €/mese netto.

Con lettera in data 05/05/2023 la società \*\*\*\*\* s.r.l. ha richiesto alla Società \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* s.r.l. l'aggiornamento del canone ad 884,00 €/mese netto. L'immobile risulta altresì occupato, per porzione, da:

1. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Architetti Associati (p. IVA \*\*\*\*\* ) con contratto stipulato in data 15/06/2018 con scadenza 30/06/2024, registrato il 20/06/2018 a MONTEVARCHI (AR) ai nn. 001169-Serie 3T; il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o a sentenza di fallimento; tipologia contratto 6+6; importo dichiarato 5.409,84 €/anno netto; con lettera in data 05/06/2023 la società \*\*\*\*\* s.r.l. ha richiesto allo \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Architetti Associati l'aggiornamento del canone a 6.000 €/anno netto.
2. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (p. IVA 02292850514) con contratto stipulato in data 14/06/2018 con scadenza 13/06/2024, registrato il 22/06/2018 a MONTEVARCHI (AR) ai nn. 001196-Serie 3T; il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o a sentenza di fallimento; tipologia contratto 6+6; importo dichiarato 200,00 €/mese netto; con lettera in data 05/05/2023 la società \*\*\*\*\* s.r.l. ha richiesto allo \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* l'aggiornamento del canone a 224,00 €/mese netto.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 26/05/2009 nn. 52474/24058 viene frazionata la quota ipotecaria di cui ai nn. 2277/10153 dell'11/05/2007 sull'immobile distinto al foglio 10 particella 603 subalterno 34 (ora subalterno 53) in € 374.396,00 per capitale ed € 748.792,00 per ipoteca

##### **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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

*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 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 4.340,84

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDOMINIO LOTTO 2**, Via F. Cataliotti, 1 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90024630510 amministrato da **Studio tecnico Arch. \*\*\*\*\***, con sede in Piazza

\*\*\*\*\* n. 4 - 52027 San Giovanni Valdarno (AR), email \*\*\*\*\*@\*\*\*\*\*

Lo studio riferisce che ci sono ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022- 2023); l'importo è pari ad € 5.940,62. Non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- sub 16 millesimi 3,15; sub 45 millesimi 3,91; sub 53 millesimi 203,88 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\*, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\*

S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE -

SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**



### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5, intestata a \*\*\*\*\* S.R.L., per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e direzionale posto nel Lotto n. 2 all'interno dell'Area di Trasformazione ed Ospedale (AR3) nell'ambito del Piano di Recupero denominato FORO VARCHI , rilasciata il 25/01/2007

VARIANTE al permesso di costruire n. 5/2007 N. 62, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., rilasciata il 14/10/2008

Variante finale e chiusura lavori N. 11420, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., presentata il 19/03/2009, rilasciata il 19/03/2009, agibilità del 02/02/2010 con il n. prot. 3948 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Autorimessa

Segnalazione certificata di inizio attività per ristrutturazione edilizia relativa ad unità M e N N. 29323, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., rilasciata il 21/09/2011

Variante finale e chiusura lavori relativa ad unità M e N N. **opec230.20120214104242.32420.10.1.15@pec.aruba.it** , intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., rilasciata il 14/02/2012, agibilità del 14/02/2012 con il n. opec230.20120214121433.22609.09.1.15@pec.aruba.it di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Porzione dell'immobile è occupata dalla Società \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* s.r.l. (p. IVA \*\*\*\*\*) con contratto stipulato in data 01/06/2018 con scadenza 31/05/2024, registrato il 04/06/2018 a MONTEVARCHI (AR) ai nn. 001083-Serie 3T. Con lettera del 05 maggio 2023 il canone di locazione è stato aggiornato a netti 884,00 €/mese.

Detta società utilizza porzione del limitrofo subalterno 54 come aula formativa. La proporzione delle superfici locate è imputabile per il 62% al presente Lotto 1 e per il 38% al confinante Lotto 2. La porzione di quest'ultimo Lotto è stata separata fisicamente mediante la parziale chiusura di una porta di comunicazione. Il legale rappresentante della predetta società ha rilasciato formale impegno al ripristino della situazione originaria, provvedendo a propria cura e spese al ripristino della comunicazione delle due parti in caso di vendita/aggiudicazione.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### **CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da informazioni assunte sul posto - comunque secondo quanto convenuto nei contratti di affitto - risulta che l'impianto di climatizzazione, predisposto, è stato completato a cura dell'affittuario del subalterno 53 di che trattasi ed è a servizio anche del subalterno 54.

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

Verifica del sistema di contabilizzazione consumi

BENI IN MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 16

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a MONTEVARCHI Via Francesco Cataliotti 16, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 2** costruito in fregio alla Via Francesco Cataliotti ed articolato su n° 4 piani fuori terra compreso piano sottotetto e n° 1 piano seminterrato. Ha pianta asimmetrica ingresso e corpo scala centrali; ha destinazione mista, in parte prevalente direzionale ed in parte commerciale; il piano interrato, a cui si accede oltre che dalla scala centrale condominiale, tramite corsia di accesso collegata alla rampa sottostante l'Edificio 1, ospita cantine e posti auto per la maggior parte pertinenziali alle suddette unità immobiliari. Le unità immobiliari sono costituite da:

- Posti auto pertinenziali e non ricavati all'interno di autorimessa a piano seminterrato pavimentati in battuto di cemento, pavimento industriale;
- Unità direzionali dotate di pavimentazione galleggiante di ampio formato (cm 60x60); infissi in alluminio a basso emissivo; controsoffitti in cartongesso; porte interne tamburate, portoncino d'ingresso blindato; almeno un bagno completo. L'impianto di climatizzazione predisposto, è stato completato a cura dell'affittuario. L'intero immobile ha facciata ventilata (pareti in termo laterizio con cappotto); rientrano in classe energetica A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 603 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 11 vani, rendita 2.528,06 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI 16 INT 9,

piano: 2-3, intestato a \*\*\*\*\* S.R.L.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito, tra altri, l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 603. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685] alla Società \*\*\*\*\* s.r.l. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 28/11/2008, pratica n. AR0324577, in atti dal 28/11/2008 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.14473.1/2008) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 592, Foglio 10 Particella 611, Foglio 10 Particella 603, Foglio 10 Particella 593, Foglio 10 Particella 609 – sono stati costituiti, tra altri, gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 611 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 609 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 611 Subalterno 1 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 08/02/2012, pratica n. AR0016735, in atti dal 08/02/2012 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.2583.1/2012) Comune: MONTEVARCHI (F656) (AR) sono stati costituiti gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 53 e sono stati soppressi gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 34. I nuovi subalterni (53 e 54) sono stati ottenuti con frazionamento e fusione dei precedenti (34 e 35); sostanzialmente il subalterno 53 ha avuto origine dal subalterno 34 e il subalterno 54 ha avuto origine sia dal subalterno 34 che dal subalterno 35.

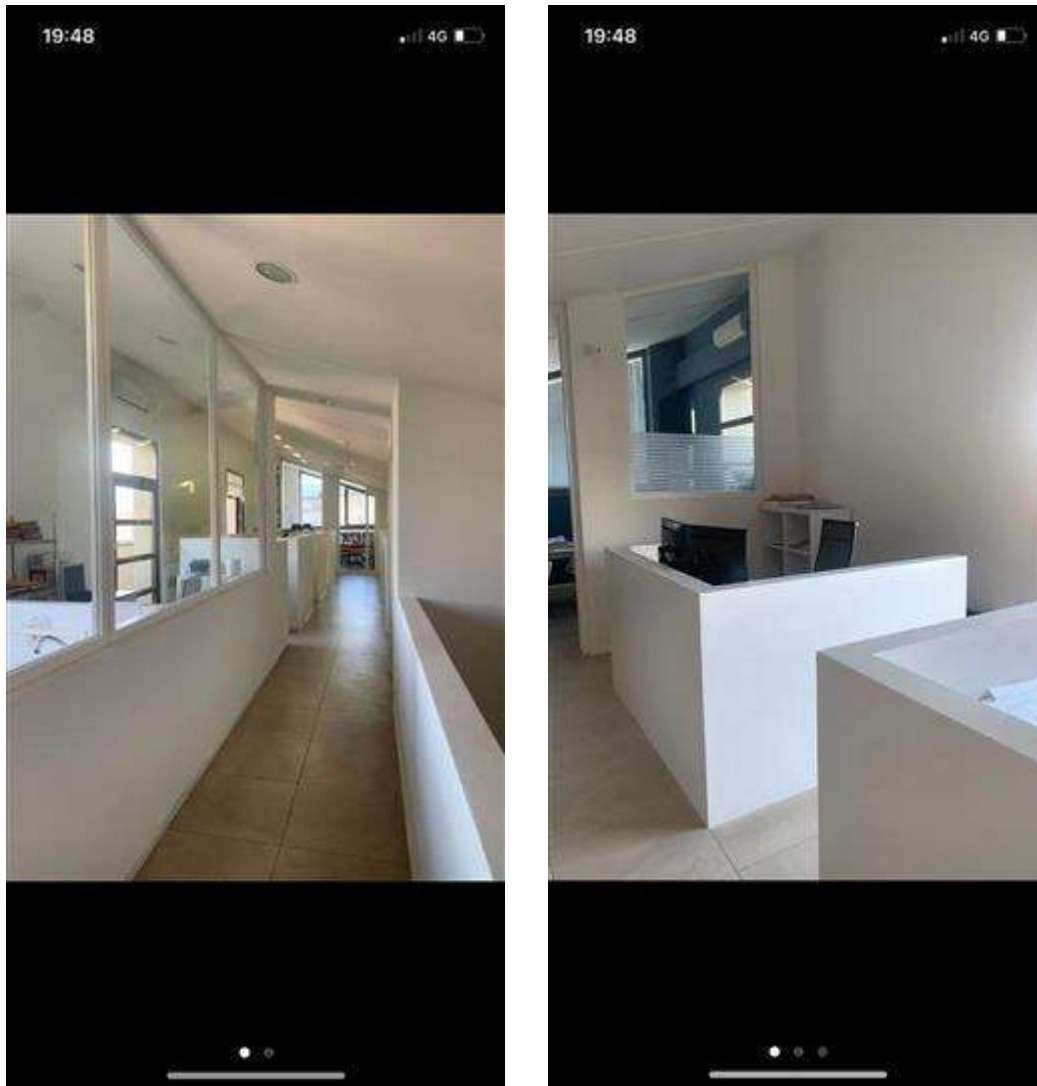
Beni comuni non censibili: - Particella 603 subalterno 1 corsia di manovra e vano areazione al piano S1, griglia di areazione al piano T, comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47; - Particella 603 subalterno 2 locale tecnico antincendio,- comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47; - Particella 603 subalterno 10 vano scala, scala, ascensore, corridoio e locale tecnico, impianto solare termico, comune a tutti i subalterni; - Particella 603 subalterno 28 piazzetta, comune ai subalterni

subalterni 53 e 54; - Particella 611 subalterno 5 fosse biologiche, comune ai subalterni 27, 31, 32, 33, 34 (ora 53), 35 (ora 54), 36 e 37; - Particella 657 subalterno 2 vano contatori con resede, comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

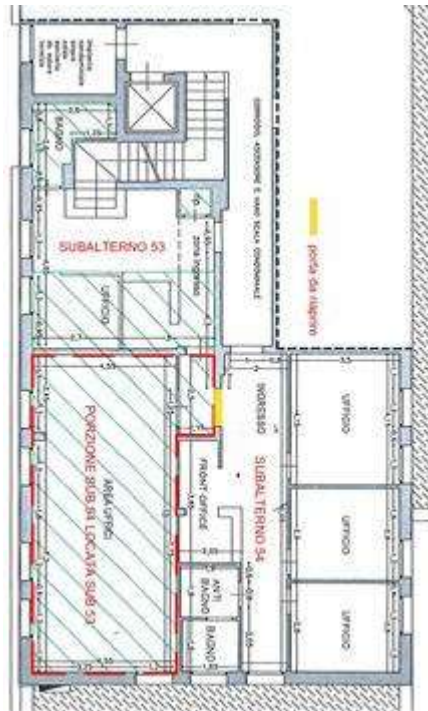
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Ufficio M Particella 603 sub. 53, cat. A/10** classe 4, consistenza 11 vani, rendita € 2.528,06 (Ufficio al piano secondo e terzo) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 305,00 **con due posti auto** al piano S1

*Nota 1:* Per quanto riguarda gli uffici si verifica che porzione del subalterno 54 è di fatto accorpata ed utilizzata dal subalterno 53 come aula formativa. Si prevede di ripristinare la situazione originaria. Da informazioni assunte sul posto - comunque secondo quanto convenuto nei contratti di affitto - risulta che l'impianto di climatizzazione, predisposto, è stato completato a cura dell'affittuario del subalterno 53 ed è a servizio anche del subalterno 54.

*Nota 2:* L'immobile attuale Foglio 10 Particella 603 Subalterno 53 è stato originato giusto FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2012 Pratica n. AR0016735 in atti dal 08/02/2012

FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2583.1/2012) con riferimento agli immobili predecessori soppressi *Foglio 10 Particella 603 Subalterno 34* e *Foglio 10 Particella 603 Subalterno 35*



CLASSE ENERGETICA:

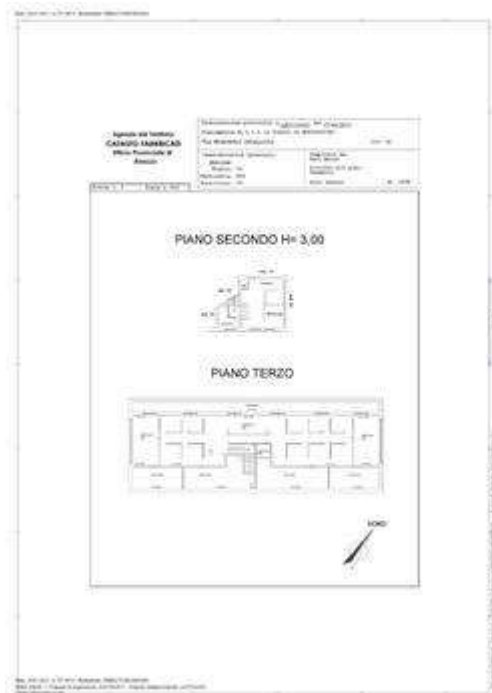


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UFFICIO	11,00	x	100 %	=	11,00
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>				<b>11,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/06/2020

Descrizione: Ufficio completato di due posti auto

Indirizzo: Via Francesco Cataliotti - Montevarchi (AR)

Superfici principali e secondarie: 144

Superfici accessorie: 37

Prezzo: 236.600,00 pari a 1.307,18 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

WEB (12/09/2023)

Valore minimo: 1.135,00

Valore massimo: 1.450,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

### Valore UFFICI in vendita a Montevarchi

Sono state esaminate novantaquattro offerte presenti su siti di intermediari immobiliari.

Il prezzo al m2 degli uffici in vendita mediamente richiesto in città è attualmente pari a **1.135 €/m2**



ed è nella maggioranza dei casi compresa tra 790 €/m<sup>2</sup> e **1.450 €/m<sup>2</sup>**. Limitatamente alla zona OMI B1 (CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE ...), che è tra le più importanti per numero di annunci oltre che la più costosa della città, il prezzo mediamente richiesto degli uffici in vendita è pari a 1.155 €/m<sup>2</sup>. I prezzi più bassi si registrano invece presso la zona OMI C1 (ZONA PESTELLO, CIMITERO, VIA CHIANTIGIANA, ...), ma sono comunque molto simili.

Applicando il vano catastale come riferimento alla consistenza, si definisce un valore pari a **30.000 €/vano**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 30.000,00 = **330.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 330.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 330.000,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 16

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI Via Francesco Cataliotti 16, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Posti auto pertinenziali e non, ricavati all'interno di autorimessa a piano seminterrato sono pavimentati in battuto di cemento, pavimento industriale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 603 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 16, cat. C/6** classe 4, consistenza mq 13, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

POSTO AUTO	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.000,00 = **13.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 16

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

**posto auto** a MONTEVARCHI Via Francesco Cataliotti 16, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Posti auto pertinenziali e non, ricavati all'interno di autorimessa a piano seminterrato sono pavimentati in battuto di cemento, pavimento industriale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 603 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

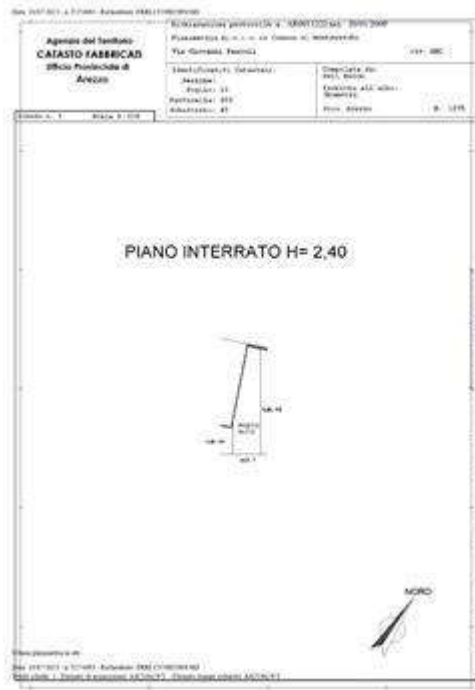
**Posto auto - Sub. 45, cat. C/6** classe 4, consistenza mq 18, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 1.000,00 = **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	ufficio	11,00	0,00	330.000,00	330.000,00
B	posto auto	13,00	0,00	13.000,00	13.000,00
C	posto auto	18,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				<b>361.000,00 €</b>	<b>361.000,00 €</b>

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: **€ 361.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 361.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a MONTEVARCHI Via Francesco Cataliotti 16, della superficie commerciale di **5,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 2** costruito in fregio alla Via Francesco Cataliotti ed articolato su n° 4 piani fuori terra compreso piano sottotetto e n° 1 piano seminterrato. Ha pianta asimmetrica ingresso e corpo scala centrali; ha destinazione mista, in parte prevalente direzionale ed in parte commerciale; il piano interrato, a cui si accede oltre che dalla scala centrale condominiale, tramite corsia di accesso collegata alla rampa sottostante l'Edificio 1, ospita cantine e posti auto per la maggior parte pertinenziali alle suddette unità immobiliari. Le unità immobiliari sono costituite da:

Posti auto pertinenziali e non ricavati all'interno di autorimessa a piano seminterrato pavimentati in battuto di cemento, pavimento industriale;

Unità direzionali dotate di pavimentazione galleggiante di ampio formato (cm 60x60); infissi in alluminio a basso emissivo; controsoffitti in cartongesso; porte interne tamburate, portoncino d'ingresso blindato; almeno un bagno completo. L'impianto di climatizzazione predisposto, è stato completato a cura dell'affittuario. L'intero immobile ha facciata ventilata (pareti in termo laterizio con cappotto); rientrano in classe energetica A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 603 sub. 54 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 1.264,03 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Cataliotti 16, piano: 2, intestato a \*\*\*\*\* S.R.L.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito, tra altri, l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 603. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685] alla Società \*\*\*\*\* s.r.l. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 28/11/2008, pratica n. AR0324577, in atti dal 28/11/2008 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.14473.1/2008) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 592, Foglio 10 Particella 611, Foglio 10 Particella 603, Foglio 10 Particella 593, Foglio 10 Particella 609 – sono stati costituiti, tra altri, gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 31, Foglio 10



Particella 603 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 611 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 609 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 611 Subalterno 1 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 08/02/2012, pratica n. AR0016735, in atti dal 08/02/2012 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.2583.1/2012) Comune: MONTEVARCHI (F656) (AR) sono stati costituiti gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 53 e sono stati soppressi gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 34. I nuovi subalterni (53 e 54) sono stati ottenuti con frazionamento e fusione dei precedenti (34 e 35); sostanzialmente il subalterno 53 ha avuto origine dal subalterno 34 e il subalterno 54 ha avuto origine sia dal subalterno 34 che dal subalterno 35.

Beni comuni non censibili: - Particella 603 subalterno 1 corsia di manovra e vano areazione al piano S1, griglia di areazione al piano T, comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47; - Particella 603 subalterno 2 locale tecnico antincendio,- comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47; - Particella 603 subalterno 10 vano scala, scala, ascensore, corridoio e locale tecnico, impianto solare termico, comune a tutti i subalterni; - Particella 603 subalterno 28 piazzetta, comune ai subalterni subalterni 53 e 54; - Particella 611 subalterno 5 fosse biologiche, comune ai subalterni 27, 31, 32, 33, 34 (ora 53), 35 (ora 54), 36 e 37; - Particella 657 subalterno 2 vano contatori con resede, comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**B** **posto auto** a MONTEVARCHI Via Francesco Cataliotti 16, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Posti auto pertinenziali e non, ricavati all'interno di autorimessa a piano seminterrato sono pavimentati in battuto di cemento, pavimento industriale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 603 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 88,62 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* S.R.L.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 187.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 187.000,00
Data della valutazione:	28/06/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. 00368270518 con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 18/04/2018, con scadenza il 30/04/2024, registrato il 23/04/2018 a MONTEVARCHI (AR) ai nn. 000817-Serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 650 €/mese. Con lettera datata 13/04/2023 la Società \*\*\*\*\* s.r.l. in liquidazione veniva ad aggiornare dal mese di maggio 2023 il canone nella misura di 754,00 €/mese.

Successivamente la Società conduttrice comunicava la disdetta del contratto di locazione a far data dal 31/12/2023.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 26/05/2009 nn. 52474/24058 viene frazionata la quota ipotecaria di cui ai nn. 2277/10153 dell'11/05/2007 sull'immobile distinto al foglio 10 particella 603 subalterno 35 (ora subalterno 54) in € 165.584,00 per capitale ed € 331.168,00 per ipoteca

### 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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio

2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da

**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.**

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.501,21</b>

Ulteriori avvertenze:

È costituito il CONDOMINIO LOTTO 2, Via F. Cataliotti, 1 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90024630510 amministrato da Studio tecnico Arch. \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* n. 4 - 52027 San Giovanni Valdarno (AR), email \*\*\*\*\*

Lo studio riferisce che ci sono ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022- 2023); l'importo è pari ad € 5.940,62. Non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- sub 46 millesimi 4,80; sub 54 millesimi 68,15 - Tabella A, Proprietà generale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\* , costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni

Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5, intestata a \*\*\*\*\* S.R.L., per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e direzionale posto nel Lotto n. 2 all'interno dell'Area di Trasformazione ed Ospedale (AR3) nell'ambito del Piano di Recupero denominato FORO VARCHI , rilasciata il 25/01/2007

VARIANTE al permesso di costruire n. 5/2007 N. 62, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., rilasciata il 14/10/2008

Variante finale e chiusura lavori N. 11420, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., presentata il 19/03/2009, rilasciata il 19/03/2009, agibilità del 02/02/2010 con il n. prot. 3948 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Autorimessa

Segnalazione certificata di inizio attività per ristrutturazione edilizia relativa ad unità M e N N. 29323, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., rilasciata il 21/09/2011

Variante finale e chiusura lavori relativa ad unità M e N N. opec230.20120214104242.32420.10.1.15@pec.aruba.it , intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., rilasciata il 14/02/2012, agibilità del 14/02/2012 con il n. opec230.20120214121433.22609.09.1.15@pec.aruba.it di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Porzione dell'immobile è occupata dalla Società \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* s.r.l. (p. IVA \*\*\*\*\*) con contratto stipulato in data 01/06/2018 con scadenza 31/05/2024, registrato il 04/06/2018 a MONTEVARCHI (AR) ai nn. 001083-Serie 3T. Con lettera del 05 maggio 2023 il canone di locazione è stato aggiornato a netti 884,00 €/mese.

Detta società, locataria del confinante subalterno 53, utilizza porzione del presente Lotto 2 come aula formativa. La proporzione delle superfici locate è imputabile per il 38% al presente Lotto 2 e per il 62% al confinante Lotto 1.

La porzione è stata separata fisicamente mediante la parziale chiusura di una porta di comunicazione. Il legale rappresentante della predetta società ha rilasciato formale impegno al ripristino della situazione originaria, provvedendo a propria cura e spese al ripristino della comunicazione delle due parti in caso di vendita/aggiudicazione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da informazioni assunte sul posto - comunque secondo quanto convenuto nei contratti di affitto - risulta che l'impianto di climatizzazione, predisposto, è stato completato a cura dell'affittuario del subalterno 53 di che trattasi ed è a servizio anche del subalterno 54.

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

Verifica del sistema di contabilizzazione consumi

BENI IN MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 16

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a MONTEVARCHI Via Francesco Cataliotti 16, della superficie commerciale di **5,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 2** costruito in fregio alla Via Francesco Cataliotti ed articolato su n° 4 piani fuori terra compreso piano sottotetto e n° 1 piano seminterrato. Ha pianta asimmetrica ingresso e corpo scala centrali; ha destinazione mista, in parte prevalente direzionale ed in parte commerciale; il piano interrato, a cui si accede oltre che dalla scala centrale condominiale, tramite corsia di accesso collegata alla rampa sottostante l'Edificio 1, ospita cantine e posti auto per la maggior parte pertinenziali alle suddette unità immobiliari. Le unità immobiliari sono costituite da:

Posti auto pertinenziali e non ricavati all'interno di autorimessa a piano seminterrato pavimentati in battuto di cemento, pavimento industriale;

Unità direzionali dotate di pavimentazione galleggiante di ampio formato (cm 60x60); infissi in alluminio a basso emissivo; controsoffitti in cartongesso; porte interne tamburate, portoncino d'ingresso blindato; almeno un bagno completo. L'impianto di climatizzazione predisposto, è stato completato a cura dell'affittuario. L'intero immobile ha facciata ventilata (pareti in termo laterizio con cappotto); rientrano in classe energetica A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 603 sub. 54 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 1.264,03 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Cataliotti 16, piano: 2, intestato a \*\*\*\*\* S.R.L.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito, tra altri, l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 603. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685] alla Società \*\*\*\*\* s.r.l. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 28/11/2008, pratica n. AR0324577, in atti dal 28/11/2008 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.14473.1/2008) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 592, Foglio 10 Particella 611, Foglio 10 Particella 603, Foglio 10 Particella 593, Foglio 10 Particella 609 – sono stati costituiti, tra altri, gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 603



Subalterno 21, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 611 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 609 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 611 Subalterno 1 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 08/02/2012, pratica n. AR0016735, in atti dal 08/02/2012 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.2583.1/2012) Comune: MONTEVARCHI (F656) (AR) sono stati costituiti gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 53 e sono stati soppressi gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 34. I nuovi subalterni (53 e 54) sono stati ottenuti con frazionamento e fusione dei precedenti (34 e 35); sostanzialmente il subalterno 53 ha avuto origine dal subalterno 34 e il subalterno 54 ha avuto origine sia dal subalterno 34 che dal subalterno 35.

Beni comuni non censibili: - Particella 603 subalterno 1 corsia di manovra e vano areazione al piano S1, griglia di areazione al piano T, comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47; - Particella 603 subalterno 2 locale tecnico antincendio,- comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47; - Particella 603 subalterno 10 vano scala, scala, ascensore, corridoio e locale tecnico, impianto solare termico, comune a tutti i subalterni; - Particella 603 subalterno 28 piazzetta, comune ai subalterni 53 e 54; - Particella 611 subalterno 5 fosse biologiche, comune ai subalterni 27, 31, 32, 33, 34 (ora 53), 35 (ora 54), 36 e 37; - Particella 657 subalterno 2 vano contatori con resede, comune ai subalterni 16, 45, 46 e 47

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

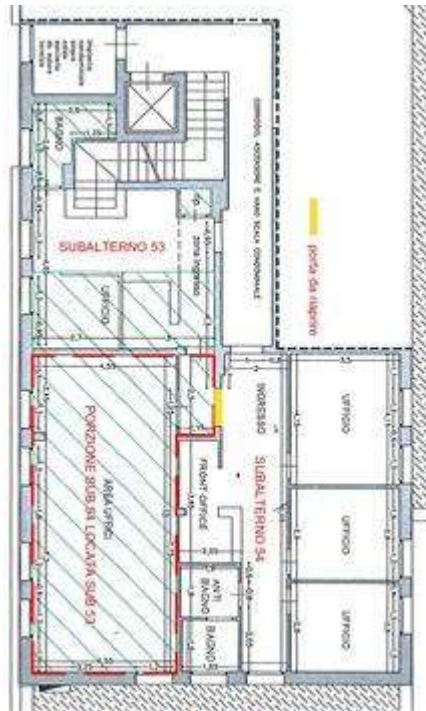
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Ufficio N Particella 603 sub. 54, cat. A/10** classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 1.264,03 (Ufficio al piano secondo) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 118,00 **con posto auto** al piano S1

*Nota 1: Per quanto riguarda gli uffici si verifica che porzione del subalterno 54 è di fatto accorpata ed utilizzata dal subalterno 53 come aula formativa. Si prevede di ripristinare la situazione originaria. Da informazioni assunte sul posto - comunque secondo quanto convenuto nei contratti di affitto - risulta che l'impianto di climatizzazione, predisposto, è stato completato a cura dell'affittuario del subalterno 53 ed è a servizio anche del subalterno 54.*

*Nota 2: L'immobile attuale Foglio 10 Particella 603 Subalterno 53 è stato originato giusto FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2012 Pratica n. AR0016735 in atti dal 08/02/2012 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2583.1/2012) con riferimento agli immobili predecessori soppressi Foglio 10 Particella 603 Subalterno 34 e Foglio 10 Particella 603 Subalterno 35*



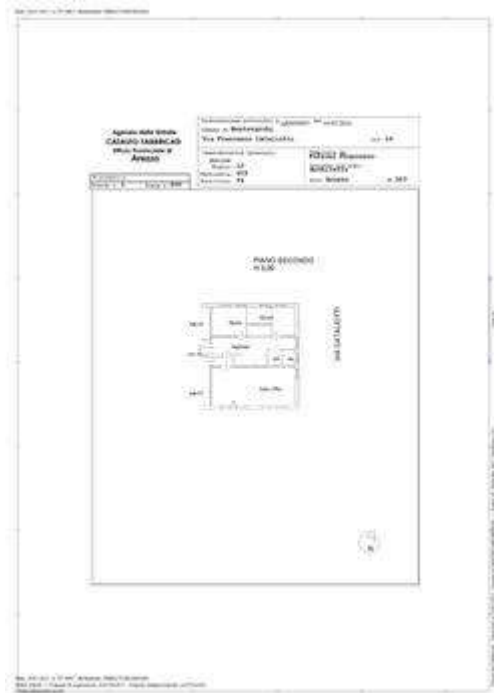
CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UFFICIO	5,50	x	100 %	=	5,50
<b>Totale:</b>	<b>5,50</b>				<b>5,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Valore UFFICI in vendita a Monteverchi**

Sono state esaminate novantaquattro offerte presenti su siti di intermediari immobiliari.

Il prezzo al m2 degli uffici in vendita mediamente richiesto in città è attualmente pari a **1.135 €/m2** ed è nella maggioranza dei casi compresa tra 790 €/m2 e **1.450 €/m2**. Limitatamente alla zona OMI B1 (CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE ...), che è tra le più importanti per numero di annunci oltre che la più costosa della città, il prezzo mediamente richiesto degli uffici in vendita è pari a 1.155 €/m2. I prezzi più bassi si registrano invece presso la zona OMI C1 (ZONA PESTELLO, CIMITERO, VIA CHIANTIGIANA, ...), ma sono comunque molto simili.

Applicando il vano catastale come riferimento alla consistenza, si definisce un valore pari a **30.000 €/vano**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5,50 x 30.000,00 = **165.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 165.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 165.000,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 16

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI Via Francesco Cataliotti 16, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Posti auto pertinenziali e non, ricavati all'interno di autorimessa a piano seminterrato sono pavimentati in battuto di cemento, pavimento industriale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 603 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 88,62 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* S.R.L.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

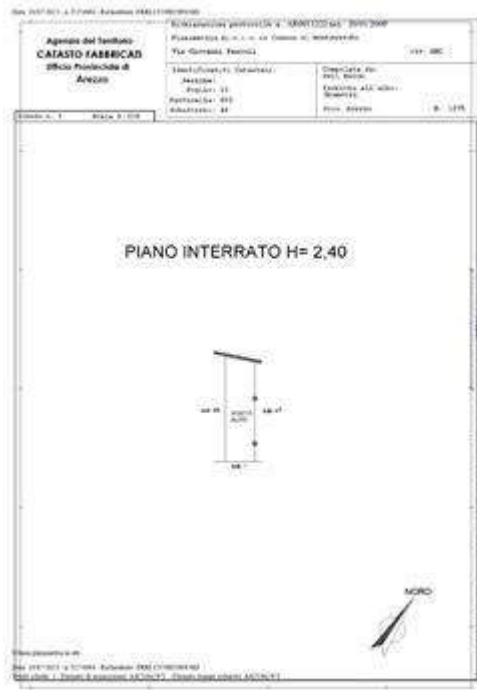
**Posto auto - Sub. 46, cat. C/6** classe 4, consistenza mq 22, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO	22,00	x	100 %	=	22,00
<b>Totale:</b>	<b>22,00</b>				<b>22,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 1.000,00 = **22.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	ufficio	5,50	0,00	165.000,00	165.000,00
B	posto auto	22,00	0,00	22.000,00	22.000,00
				<b>187.000,00 €</b>	<b>187.000,00 €</b>

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: **€. 187.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 187.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO C** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra.

I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato è formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Il fabbricato, perfettamente restaurato con materiali consoni all'importanza dell'intervento, ha accesso diretto da via Ammiraglio Burzagli tramite quattro accessi posti sul resede frontale condominiale; il resede, ad esclusione delle parti a verde, è stato realizzato con sasso sciolto di cava di marmo di Carrara; le parti relative ai marciapiedi sono in pietra ricostruita. Particolare rilievo assume il mantenimento del sistema a siepi, fronte stazione, previsto su tutta l'area inerente il P. di R. che separa la parte privata dalla parte pubblica; la zona, è stata riqualificata con la costruzione, adottando il medesimo materiale della piazza (lastre di porfido), di due aree perimetrali di accesso al nuovo quartiere "Foro Varchi". Le pavimentazioni condominiali, così come le scale, sono di travertino naturale. La diversa disposizione dei vani scala è funzione della tipologia dei solai, che, ove mancanti o da consolidare, sono stati ricostruiti in ferro e legno con tavolato in castagno. I singoli appartamenti e l'ufficio sono dotati di impianti tecnologici singoli a norma di legge, ben distribuiti e con ottima illuminazione naturale ed aerazione trasversale. Gli appartamenti sono serviti da tre vani scala.

Gli appartamenti A21 e A22 dal vano scala centrale dotato inoltre di ascensore e gli appartamenti A17 e A18 dal vano scala sulla facciata interna lato Villa \*\*\*\*\*; l'alloggio A1 hanno accesso indipendente dal resede condominiale. L'area adiacente, identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata.

Gli appartamenti completi di cantina sono dotati, come detto, di finiture di ottimo livello: pavimentati in ceramica, scale interne in acciaio e legno, infissi in legno con vetro camera, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico e idro-termo-sanitario sottotraccia, riscaldamento tradizionale con termosifoni, essendo un recupero di un vecchio fabbricato; le strutture sono quelle esistenti in muratura di pietra e mattoni, i solai in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 596 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 147 mq, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, piano: S1-T, intestato a \*\*\*\*\* S.R.L.  
Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n.

AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 596. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 10/04/2007, pratica n. AR0091637, in atti dal 10/04/2007 - VARIAZIONE - DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.3745.1/2007) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 - sono stati costituiti tra altri gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 596 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 1

Beni comuni non censibili - Particella 595 subalterno 4 corsia di manovra comune ai subalterni 17, 18, 22, 23 e 24; - Particella 595 subalterno 28 camminamento esterno, scala esterna, androne di ingresso al piano terra, centrale termica e contatori comune al subalterno 17 - Particella 595 subalterno 29 resede, scala di accesso alle cantine con disimpegno, vano scala e scala dal piano terra al piano secondo comune subalterno 17 - Particella 596 subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23 - Particella 596 subalterno 25 resede frontale, tergal e camminamento laterale comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

L'area identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 595 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI 35, piano: T, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n.

AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – sono stati costituiti gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 117 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 611, Foglio 10 Particella 591, Foglio 10 Particella 592, Foglio 10 Particella 596, Foglio 10 Particella 597, Foglio 10 Particella 609, Foglio 10 Particella 603, Foglio 10 Particella 593, Foglio 10 Particella 594, Foglio 10 Particella 595, Foglio 10 Particella 602, Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 16/11/2006, pratica n. AR0132297, in atti dal 16/11/2006 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.13690.1/2006) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 06/07/2007, pratica n. AR0161348, in atti dal 06/07/2007 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.10064.1/2007) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 3

L'intero edificio sviluppa 0 piano, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>159,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 328.050,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 328.050,00</b>

Data della valutazione:

28/06/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 26/06/2007 nn. 48928/21408 viene frazionata la quota ipotecaria di cui ai nn. 4758/22582 del 02/12/2005 sull'immobile distinto al foglio 10 particella 596 subalterno 1 in € 284.000,00 per capitale ed € 426.000,00 per ipoteca

#### 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:

Vincolo relativo al mantenimento delle facciate, a favore di COMUNE DI MONTEVARCHI, contro AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, derivante da Deliberazione Giunta Municipale Comune di Montevarchi .

La formalità è riferita solamente a Immobili prospicienti Via Ammiraglio Burzagli.

Nell'atto notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) in data 05 maggio 2003 Repertorio n° 82691 (e negli atti successivi fino alla provenienza al debitore \*\*\*\*\* s.r.l.) è precisato che ... per tutti gli immobili di cui al presente atto prospicienti Via Ammiraglio Burzagli, in ordine a deliberazione della Giunta Municipale del Comune di Montevarchi n. 46, presa nell'adunanza del 15 febbraio 2001, sussiste un vincolo relativo al mantenimento delle facciate.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.493,02**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDominio LOTTO C "EX CONVENTO"**, Via Ammiraglio Burzagli, 35 - Piazzetta Vecchio Ospedale - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90021730511 amministrato da **Studio tecnico Arch.** \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* n. 4 - 52027 San Giovanni Valdarno (AR), email \*\*\*\*\*

Il condominio è amministrato da detto studio; ci sono ritardi sul pagamento delle spese condominiali negli ultimi due anni (2022- 2023) per un importo pari ad **€ 12.059,97**; non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- sub 1 millesimi 58,89 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\*, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi

compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia inizio attività con parere preventivo N. **21679**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 11/07/2005 con il n. 21679 di protocollo

Denuncia di inizio attività con parere preventivo N. **30856**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più



unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 03/08/2006 con il n. 30856 di protocollo

Conformità con Variante Finale e fine lavori N. **13257**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso – Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 05/04/2007 con il n. 13257 di protocollo

Certificato di abitabilità/agibilità N. **41174**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso – Via Ammiraglio Burzagli, 35, agibilità del 07/11/2007 con il n. 41174 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO C** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra.

I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato è formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Il fabbricato, perfettamente restaurato con materiali consoni all'importanza dell'intervento, ha accesso diretto da via Ammiraglio Burzagli tramite quattro accessi posti sul resede frontale condominiale; il resede, ad esclusione delle parti a verde, è stato realizzato con sasso sciolto di cava di marmo di Carrara; le parti relative ai marciapiedi sono in pietra ricostruita. Particolare rilievo assume il mantenimento del sistema a siepi, fronte stazione, previsto su tutta l'area inerente il P. di R. che separa la parte privata dalla parte pubblica; la zona, è stata riqualificata con la costruzione, adottando il medesimo materiale della piazza (lastre di porfido), di due aree perimetrali di accesso al nuovo quartiere "Foro Varchi". Le pavimentazioni condominiali, così come le scale, sono di travertino naturale. La diversa disposizione dei vani scala è funzione della tipologia dei solai, che, ove mancanti o da consolidare, sono stati ricostruiti in ferro e legno con tavolato in castagno. I singoli appartamenti e l'ufficio sono dotati di impianti tecnologici singoli a norma di legge, ben distribuiti e con ottima illuminazione naturale ed aerazione trasversale. Gli appartamenti sono serviti da tre vani scala.

Gli appartamenti A21 e A22 dal vano scala centrale dotato inoltre di ascensore e gli appartamenti A17 e A18 dal vano scala sulla facciata interna lato Villa \*\*\*\*\*; l'alloggio A1 hanno accesso indipendente dal resede condominiale. L'area adiacente, identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata.

Gli appartamenti completi di cantina sono dotati, come detto, di finiture di ottimo livello: pavimentati in ceramica, scale interne in acciaio e legno, infissi in legno con vetro camera, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico e idro-termo-sanitario sottotraccia, riscaldamento tradizionale con termosifoni, essendo un recupero di un vecchio fabbricato; le strutture sono quelle esistenti in muratura di pietra e mattoni, i solai in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 596 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 147 mq, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, piano: S1-T, intestato a \*\*\*\*\* S.R.L.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4,

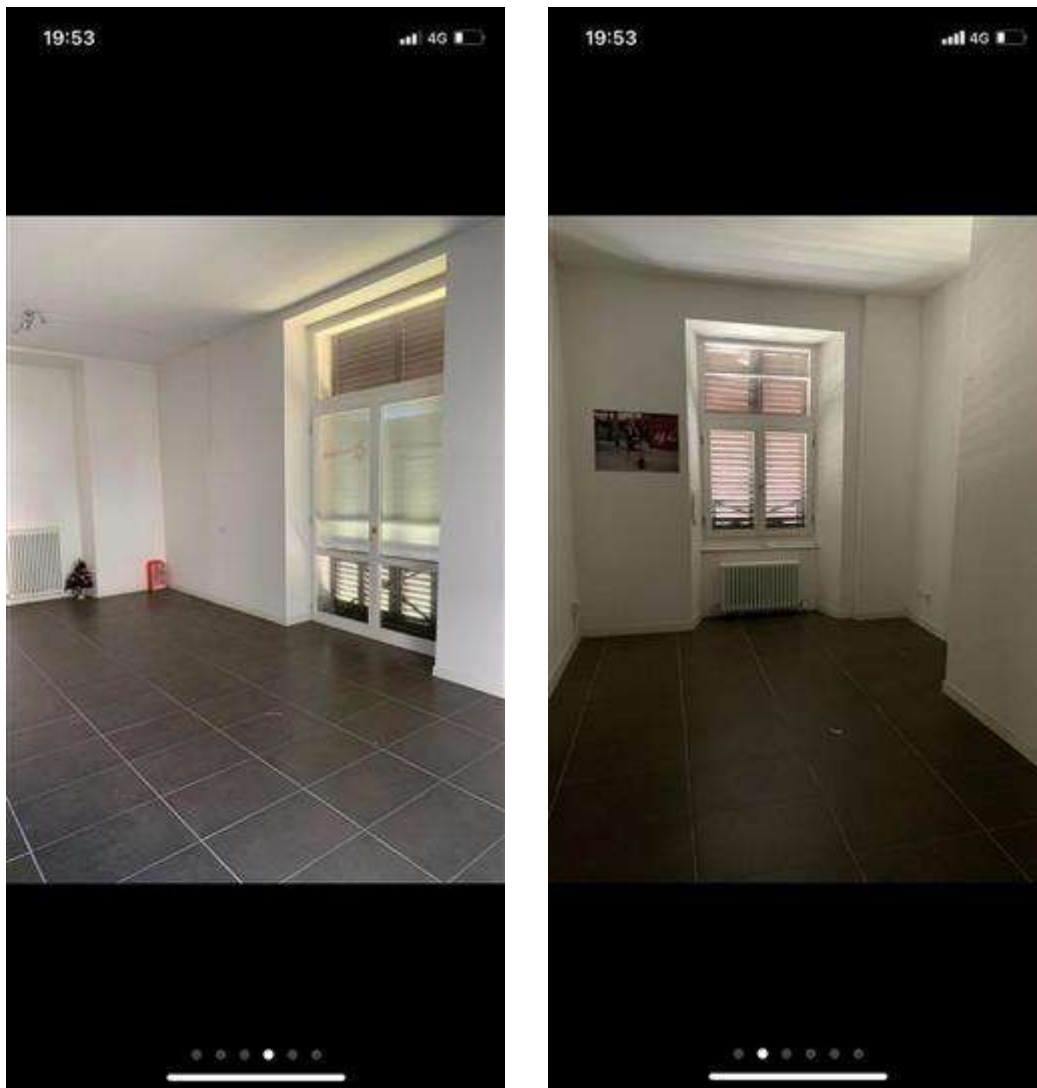
Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 596. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 10/04/2007, pratica n. AR0091637, in atti dal 10/04/2007 - VARIAZIONE - DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.3745.1/2007) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 - sono stati costituiti tra altri gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 596 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 1

Beni comuni non censibili - Particella 595 subalterno 4 corsia di manovra comune ai subalterni 17, 18, 22, 23 e 24; - Particella 595 subalterno 28 camminamento esterno, scala esterna, androne di ingresso al piano terra, centrale termica e contatori comune al subalterno 17 - Particella 595 subalterno 29 resede, scala di accesso alle cantine con disimpegno, vano scala e scala dal piano terra al piano secondo comune subalterno 17 - Particella 596 subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23 - Particella 596 subalterno 25 resede frontale, tergal e camminamento laterale comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2015.







#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento A1 - Sub. 1, cat. A/2** classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 671,39 (abitazione al piano terra composta da cucina, pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, due ripostigli, vialetto esterno e **cantina** al piano S1) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 108,00 oltre **posto auto** al piano T

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	147,00	x	100 %	= 147,00
<b>Totale:</b>	<b>147,00</b>			<b>147,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Montevarchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montevarchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Montevarchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

#### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un

periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

CODICE OPERA	%	
	Totale	Avanzamento Stato dei luoghi
• Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
• Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
• Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
• Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
• Divisori interni in forati	3,00%	3,00%



• Canne fumarie	1,00%	1,00%
• Porte interne	3,00%	0,00%
• Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
• Serramenti esterni	4,00%	4,00%
• Intonaci	9,00%	8,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>82,00%</b>

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,00 x 2.150,00 = **316.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 316.050,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 316.050,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

L'area identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 595 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI 35, piano: T, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – sono stati costituiti gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 117 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 611, Foglio 10 Particella 591, Foglio 10 Particella 592, Foglio 10 Particella 596, Foglio 10 Particella 597, Foglio 10 Particella 609, Foglio 10 Particella 603, Foglio 10 Particella 593, Foglio 10 Particella 594, Foglio 10 Particella 595, Foglio 10 Particella 602, Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all’atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 16/11/2006, pratica n. AR0132297, in atti dal 16/11/2006 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.13690.1/2006) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 06/07/2007, pratica n. AR0161348, in atti dal 06/07/2007 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.10064.1/2007) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 3

L'intero edificio sviluppa 0 piano, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 17, cat. C/6** classe 1, consistenza mq 12, ricadente nell'area distinta al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
POSTO AUTO ESTERNO	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 1.000,00 = **12.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	147,00	0,00	316.050,00	316.050,00
B	posto auto	12,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				<b>328.050,00 €</b>	<b>328.050,00 €</b>

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: **€. 328.050,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 328.050,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO C** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra.

I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato è formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Il fabbricato, perfettamente restaurato con materiali consoni all'importanza dell'intervento, ha accesso diretto da via Ammiraglio Burzagli tramite quattro accessi posti sul resede frontale condominiale; il resede, ad esclusione delle parti a verde, è stato realizzato con sasso sciolto di cava di marmo di Carrara; le parti relative ai marciapiedi sono in pietra ricostruita. Particolare rilievo assume il mantenimento del sistema a siepi, fronte stazione, previsto su tutta l'area inerente il P. di R. che separa la parte privata dalla parte pubblica; la zona, è stata riqualificata con la costruzione, adottando il medesimo materiale della piazza (lastre di porfido), di due aree perimetrali di accesso al nuovo quartiere "Foro Varchi". Le pavimentazioni condominiali, così come le scale, sono di travertino naturale. La diversa disposizione dei vani scala è funzione della tipologia dei solai, che, ove mancanti o da consolidare, sono stati ricostruiti in ferro e legno con tavolato in castagno. I singoli appartamenti e l'ufficio sono dotati di impianti tecnologici singoli a norma di legge, ben distribuiti e con ottima illuminazione naturale ed aerazione trasversale. Gli appartamenti sono serviti da tre vani scala.

Gli appartamenti A21 e A22 dal vano scala centrale dotato inoltre di ascensore e gli appartamenti A17 e A18 dal vano scala sulla facciata interna lato Villa \*\*\*\*\*; l'alloggio A1 hanno accesso indipendente dal resede condominiale. L'area adiacente, identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata.

Gli appartamenti completi di cantina sono dotati, come detto, di finiture di ottimo livello: pavimentati in ceramica, scale interne in acciaio e legno, infissi in legno con vetro camera, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico e idro-termo-sanitario sottotraccia, riscaldamento tradizionale con termosifoni, essendo un recupero di un vecchio fabbricato; le strutture sono quelle esistenti in muratura di pietra e mattoni, i solai in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-1-2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 596 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 78 mq, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, piano:

S1-1-2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 596. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 10/04/2007, pratica n. AR0091637, in atti dal 10/04/2007 - VARIAZIONE - DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.3745.1/2007) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 - sono stati costituiti tra altri gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 596 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 1

Beni comuni non censibili - Particella 595subalterno 4 corsia di manovra comune ai subalterni 17, 18, 22, 23 e 24; - Particella 596 subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e23 - Particella 596 subalterno 25 resede frontale, tergal e camminamento laterale comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e23; - Particella 596 subalterno 29 camminamento, vano scala e scala comune subalterni 17 e 18

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

L'area identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 595 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, piano: T, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n.

AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – sono stati costituiti gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 117 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 611, Foglio 10 Particella 591, Foglio 10 Particella 592, Foglio 10 Particella 596, Foglio 10 Particella 597, Foglio 10 Particella 609, Foglio 10 Particella 603, Foglio 10 Particella 593, Foglio 10 Particella 594, Foglio 10 Particella 595, Foglio 10 Particella 602, Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 16/11/2006, pratica n. AR0132297, in atti dal 16/11/2006 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.13690.1/2006) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 06/07/2007, pratica n. AR0161348, in atti dal 06/07/2007 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.10064.1/2007) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 3

L'intero edificio sviluppa 0 piano, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>91,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 180.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 180.700,00</b>



Data della valutazione:

28/06/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 30/01/2017, con scadenza il 28/02/2021, registrato il 07/02/2017 a MONTEVARCHI (AR) ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 9.000,00 €/anno.

Detta porzione immobiliare è locata con **contratto di locazione di appartamento di civile abitazione** stipulato in data 30/01/2017 e registrato in data 07/02/2017 con il Sig. \*\* \*\* \* nato nella Repubblica di Corea il 17/01/1971 (Passaporto n. \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*), con decorrenza dal 01/03/2017 e termine al 28/02/2021 e rinnovatosi automaticamente per altri 4 (quattro) anni. Al predetto contratto è subentrata nella posizione del conduttore la **Sig.ra \*\*\*\*\***, nata nella Repubblica di Corea l'8/09/1997 (Passaporto n. \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*), come da cessione del contratto di locazione ritualmente registrata in data 07/05/2019 all'Agenzia delle Entrate.

Il canone annuo di locazione è stabilito in €. 9.000,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di €. 750,00 cadauna entro e non oltre il giorno 10 di ciascun mese locatizio, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”.

In definitiva tale contratto, attualmente vigente, potrebbe avere una scadenza fino alla data del 28/02/2025, fatta salva la disdetta da una delle parti da comunicarsi sei mesi prima della scadenza.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 26/06/2007 nn. 48928/21408 viene frazionata la quota ipotecaria di cui ai nn. 4758/22582 del 02/12/2005 sull'immobile distinto al foglio 10 particella 596 subalterno 17 in € 156.000,00 per capitale ed € 234.000,00 per ipoteca

#### 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:

Vincolo relativo al mantenimento delle facciate, a favore di COMUNE DI MONTEVARCHI, contro AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, derivante da Deliberazione Giunta Municipale Comune di Montevarchi .

La formalità è riferita solamente a Immobili prospicienti Via Ammiraglio Burzagli.

Nell'atto notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) in data 05 maggio 2003 Repertorio n° 82691 (e negli atti successivi fino alla provenienza al debitore \*\*\*\*\* s.r.l.) è precisato che ... per tutti gli immobili di cui al presente atto prospicienti Via Ammiraglio Burzagli, in ordine a deliberazione della Giunta Municipale del Comune di Montevarchi n. 46, presa nell'adunanza del 15 febbraio 2001, sussiste un vincolo relativo al mantenimento delle facciate.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

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

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.168,75</b>

Ulteriori avvertenze:

È costituito il CONDOMINIO LOTTO C "EX CONVENTO", Via Ammiraglio Burzagli, 35 - Piazzetta Vecchio Ospedale - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90021730511 amministrato da Studio tecnico Arch. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, con sede in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. 4 - 52027 San Giovanni Valdarno (AR), email \*\*\*\*\*

Il condominio è amministrato da detto studio; ci sono ritardi sul pagamento delle spese condominiali negli ultimi due anni (2022- 2023) per un importo pari ad € 12.059,97; non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- sub 17 millesimi 51,23 - Tabella A, Proprietà generale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\* , costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici \*\*\*\*\*" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in

foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di

repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia inizio attività con parere preventivo N. **21679**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 11/07/2005 con il n. 21679 di protocollo

Denuncia di inizio attività con parere preventivo N. **30856**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 03/08/2006 con il n. 30856 di protocollo

Conformità con Variante Finale e fine lavori N. **13257**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 05/04/2007 con il n. 13257 di protocollo

Certificato di abitabilità/agibilità N. **41174**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, agibilità del 07/11/2007 con il n. 41174 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO C** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra.

I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato è formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Il fabbricato, perfettamente restaurato con materiali consoni all'importanza dell'intervento, ha accesso diretto da via Ammiraglio Burzagli tramite quattro accessi posti sul resede frontale condominiale; il resede, ad esclusione delle parti a verde, è stato realizzato con sasso sciolto di cava di marmo di Carrara; le parti relative ai marciapiedi sono in pietra ricostruita. Particolare rilievo assume il mantenimento del sistema a siepi, fronte stazione, previsto su tutta l'area inerente il P. di R. che separa la parte privata dalla parte pubblica; la zona, è stata riqualificata con la costruzione, adottando il medesimo materiale della piazza (lastre di porfido), di due aree perimetrali di accesso al nuovo quartiere "Foro Varchi". Le pavimentazioni condominiali, così come le scale, sono di travertino naturale. La diversa disposizione dei vani scala è funzione della tipologia dei solai, che, ove mancanti o da consolidare, sono stati ricostruiti in ferro e legno con tavolato in castagno. I singoli appartamenti e l'ufficio sono dotati di impianti tecnologici singoli a norma di legge, ben distribuiti e con ottima illuminazione naturale ed aerazione trasversale. Gli appartamenti sono serviti da tre vani scala.

Gli appartamenti A21 e A22 dal vano scala centrale dotato inoltre di ascensore e gli appartamenti A17 e A18 dal vano scala sulla facciata interna lato Villa \*\*\*\*\*; l'alloggio A1 hanno accesso indipendente dal resede condominiale. L'area adiacente, identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata.

Gli appartamenti completi di cantina sono dotati, come detto, di finiture di ottimo livello: pavimentati in ceramica, scale interne in acciaio e legno, infissi in legno con vetro camera, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico e idro-termo-sanitario sottotraccia, riscaldamento tradizionale con

termosifoni, essendo un recupero di un vecchio fabbricato; le strutture sono quelle esistenti in muratura di pietra e mattoni, i solai in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-1-2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 596 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 78 mq, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, piano: S1-1-2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 596. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 10/04/2007, pratica n. AR0091637, in atti dal 10/04/2007 - VARIAZIONE - DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.3745.1/2007) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 - sono stati costituiti tra altri gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 596 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 1

Beni comuni non censibili - Particella 595 subalterno 4 corsia di manovra comune ai subalterni 17, 18, 22, 23 e 24; - Particella 596 subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23 - Particella 596 subalterno 25 resede frontale, tergale e camminamento laterale comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; - Particella 596 subalterno 29 camminamento, vano scala e scala comune subalterni 17 e 18

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2015.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento A17 - Sub. 17, cat. A/2** classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 263,39 (abitazione ai piani 1° e 2° composta da angolo cottura., pranzo-soggiorno, disimpegno, camera e bagno al piano 1°; soffitte al piano 2°; **cantina** al piano S1) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 96,00 oltre **posto auto** al piano T

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	78,00	x	100 %	=	78,00
<b>Totale:</b>	<b>78,00</b>				<b>78,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Montevarchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montevarchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Montevarchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

#### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un

periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

CODICE OPERA	%	
	Totale	Avanzamento Stato dei luoghi
• Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
• Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
• Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
• Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
• Divisori interni in forati	3,00%	3,00%

• Canne fumarie	1,00%	1,00%
• Porte interne	3,00%	0,00%
• Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
• Serramenti esterni	4,00%	4,00%
• Intonaci	9,00%	8,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>82,00%</b>

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,00 x 2.150,00 = **167.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 167.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 167.700,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

L'area identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 595 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, piano: T, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – sono stati costituiti gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 117 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 611, Foglio 10 Particella 591, Foglio 10 Particella 592, Foglio 10 Particella 596, Foglio 10 Particella 597, Foglio 10 Particella 609, Foglio 10 Particella 603, Foglio 10 Particella 593, Foglio 10 Particella 594, Foglio 10 Particella 595, Foglio 10 Particella 602, Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all’atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 16/11/2006, pratica n. AR0132297, in atti dal 16/11/2006 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.13690.1/2006) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 06/07/2007, pratica n. AR0161348, in atti dal 06/07/2007 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.10064.1/2007) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 3

L'intero edificio sviluppa 0 piano, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

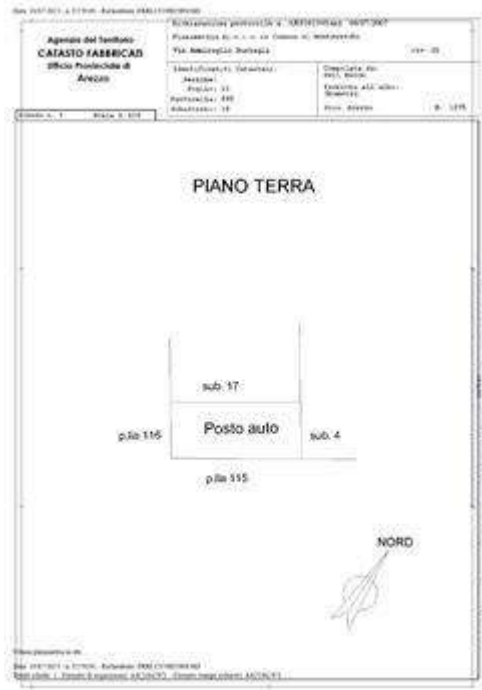
**Posto auto - Sub. 18, cat. C/6** classe 1, consistenza mq 13, ricadente nell'area distinta al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
POSTO AUTO ESTERNO	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.000,00 = **13.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	78,00	0,00	167.700,00	167.700,00
B	posto auto	13,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>180.700,00 €</b>	<b>180.700,00 €</b>

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: **€. 180.700,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.700,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO C** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra.

I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato è formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Il fabbricato, perfettamente restaurato con materiali consoni all'importanza dell'intervento, ha accesso diretto da via Ammiraglio Burzagli tramite quattro accessi posti sul resede frontale condominiale; il resede, ad esclusione delle parti a verde, è stato realizzato con sasso sciolto di cava di marmo di Carrara; le parti relative ai marciapiedi sono in pietra ricostruita. Particolare rilievo assume il mantenimento del sistema a siepi, fronte stazione, previsto su tutta l'area inerente il P. di R. che separa la parte privata dalla parte pubblica; la zona, è stata riqualificata con la costruzione, adottando il medesimo materiale della piazza (lastre di porfido), di due aree perimetrali di accesso al nuovo quartiere "Foro Varchi". Le pavimentazioni condominiali, così come le scale, sono di travertino naturale. La diversa disposizione dei vani scala è funzione della tipologia dei solai, che, ove mancanti o da consolidare, sono stati ricostruiti in ferro e legno con tavolato in castagno. I singoli appartamenti e l'ufficio sono dotati di impianti tecnologici singoli a norma di legge, ben distribuiti e con ottima illuminazione naturale ed aerazione trasversale. Gli appartamenti sono serviti da tre vani scala.

Gli appartamenti A21 e A22 dal vano scala centrale dotato inoltre di ascensore e gli appartamenti A17 e A18 dal vano scala sulla facciata interna lato Villa \*\*\*\*\*; l'alloggio A1 hanno accesso indipendente dal resede condominiale. L'area adiacente, identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata.

Gli appartamenti completi di cantina sono dotati, come detto, di finiture di ottimo livello: pavimentati in ceramica, scale interne in acciaio e legno, infissi in legno con vetro camera, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico e idro-termo-sanitario sottotraccia, riscaldamento tradizionale con termosifoni, essendo un recupero di un vecchio fabbricato; le strutture sono quelle esistenti in muratura di pietra e mattoni, i solai in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 596 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 104 mq, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, piano: S1-1-2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.  
Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n.

AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 596. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 10/04/2007, pratica n. AR0091637, in atti dal 10/04/2007 - VARIAZIONE - DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.3745.1/2007) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 - sono stati costituiti tra altri gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 596 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 1

Beni comuni non censibili - Particella 595 subalterno 4 corsia di manovra comune ai subalterni 17, 18, 22, 23 e 24; - Particella 596 subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23 - Particella 596 subalterno 25 resede frontale, tergal e camminamento laterale comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; - Particella 596 subalterno 29 camminamento, vano scala e scala comune subalterni 17 e 18

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

L'area identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 595 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, piano: T, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10

Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – sono stati costituiti gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 117 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 611, Foglio 10 Particella 591, Foglio 10 Particella 592, Foglio 10 Particella 596, Foglio 10 Particella 597, Foglio 10 Particella 609, Foglio 10 Particella 603, Foglio 10 Particella 593, Foglio 10 Particella 594, Foglio 10 Particella 595, Foglio 10 Particella 602, Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 16/11/2006, pratica n. AR0132297, in atti dal 16/11/2006 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.13690.1/2006) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 06/07/2007, pratica n. AR0161348, in atti dal 06/07/2007 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.10064.1/2007) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 3

L'intero edificio sviluppa 0 piano, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>117,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 236.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 236.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 26/06/2007 nn. 48928/21408 viene frazionata la quota ipotecaria di cui ai nn. 4758/22582 del 02/12/2005 sull'immobile distinto al foglio 10 particella 596 subalterno 18 in € 208.000,00 per capitale ed € 312.000,00 per ipoteca

#### **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:*

Vincolo relativo al mantenimento delle facciate, a favore di COMUNE DI MONTEVARCHI, contro AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, derivante da Deliberazione Giunta Municipale Comune di Montevarchi .

La formalità è riferita solamente a Immobili prospicienti Via Ammiraglio Burzagli.

Nell'atto notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) in data 05 maggio 2003 Repertorio n° 82691 (e negli atti successivi fino alla provenienza al debitore \*\*\*\*\* s.r.l.) è precisato che ... per tutti gli immobili di cui al presente atto prospicienti Via Ammiraglio Burzagli, in ordine a deliberazione della Giunta Municipale del Comune di Montevarchi n. 46, presa nell'adunanza del 15 febbraio 2001, sussiste un vincolo relativo al mantenimento delle facciate.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi

(AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 2.434,18**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il CONDOMINIO LOTTO C "EX CONVENTO", Via Ammiraglio Burzagli, 35 - Piazzetta Vecchio Ospedale - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90021730511 amministrato da Studio tecnico Arch. \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* n. 4 - 52027 San Giovanni Valdarno (AR), email \*\*\*\*\*

Il condominio è amministrato da detto studio; ci sono ritardi sul pagamento delle spese condominiali negli ultimi due anni (2022- 2023) per un importo pari ad € 12.059,97; non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- sub 18 millesimi 57,50 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\* , costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni

immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia inizio attività con parere preventivo N. **21679**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 11/07/2005 con il n. 21679 di protocollo

Denuncia di inizio attività con parere preventivo N. **30856**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 03/08/2006 con il n. 30856 di protocollo

Conformità con Variante Finale e fine lavori N. **13257**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\*

s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso – Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 05/04/2007 con il n. 13257 di protocollo

Certificato di abitabilità/agibilità N. **41174**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso – Via Ammiraglio Burzagli, 35, agibilità del 07/11/2007 con il n. 41174 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)  
L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN



## LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO C** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra.

I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato è formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Il fabbricato, perfettamente restaurato con materiali consoni all'importanza dell'intervento, ha accesso diretto da via Ammiraglio Burzagli tramite quattro accessi posti sul resede frontale condominiale; il resede, ad esclusione delle parti a verde, è stato realizzato con sasso sciolto di cava di marmo di Carrara; le parti relative ai marciapiedi sono in pietra ricostruita. Particolare rilievo assume il mantenimento del sistema a siepi, fronte stazione, previsto su tutta l'area inerente il P. di R. che separa la parte privata dalla parte pubblica; la zona, è stata riqualificata con la costruzione, adottando il medesimo materiale della piazza (lastre di porfido), di due aree perimetrali di accesso al nuovo quartiere "Foro Varchi". Le pavimentazioni condominiali, così come le scale, sono di travertino naturale. La diversa disposizione dei vani scala è funzione della tipologia dei solai, che, ove mancanti o da consolidare, sono stati ricostruiti in ferro e legno con tavolato in castagno. I singoli appartamenti e l'ufficio sono dotati di impianti tecnologici singoli a norma di legge, ben distribuiti e con ottima illuminazione naturale ed aerazione trasversale. Gli appartamenti sono serviti da tre vani scala.

Gli appartamenti A21 e A22 dal vano scala centrale dotato inoltre di ascensore e gli appartamenti A17 e A18 dal vano scala sulla facciata interna lato Villa \*\*\*\*\*; l'alloggio A1 hanno accesso indipendente dal resede condominiale. L'area adiacente, identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata.

Gli appartamenti completi di cantina sono dotati, come detto, di finiture di ottimo livello: pavimentati in ceramica, scale interne in acciaio e legno, infissi in legno con vetro camera, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico e idro-termo-sanitario sottotraccia, riscaldamento tradizionale con termosifoni, essendo un recupero di un vecchio fabbricato; le strutture sono quelle esistenti in muratura di pietra e mattoni, i solai in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 596 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 104 mq, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, piano: S1-1-2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 596. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 10/04/2007, pratica n. AR0091637, in atti dal 10/04/2007 - VARIAZIONE - DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.3745.1/2007) - previa soppressione degli immobili di cui al

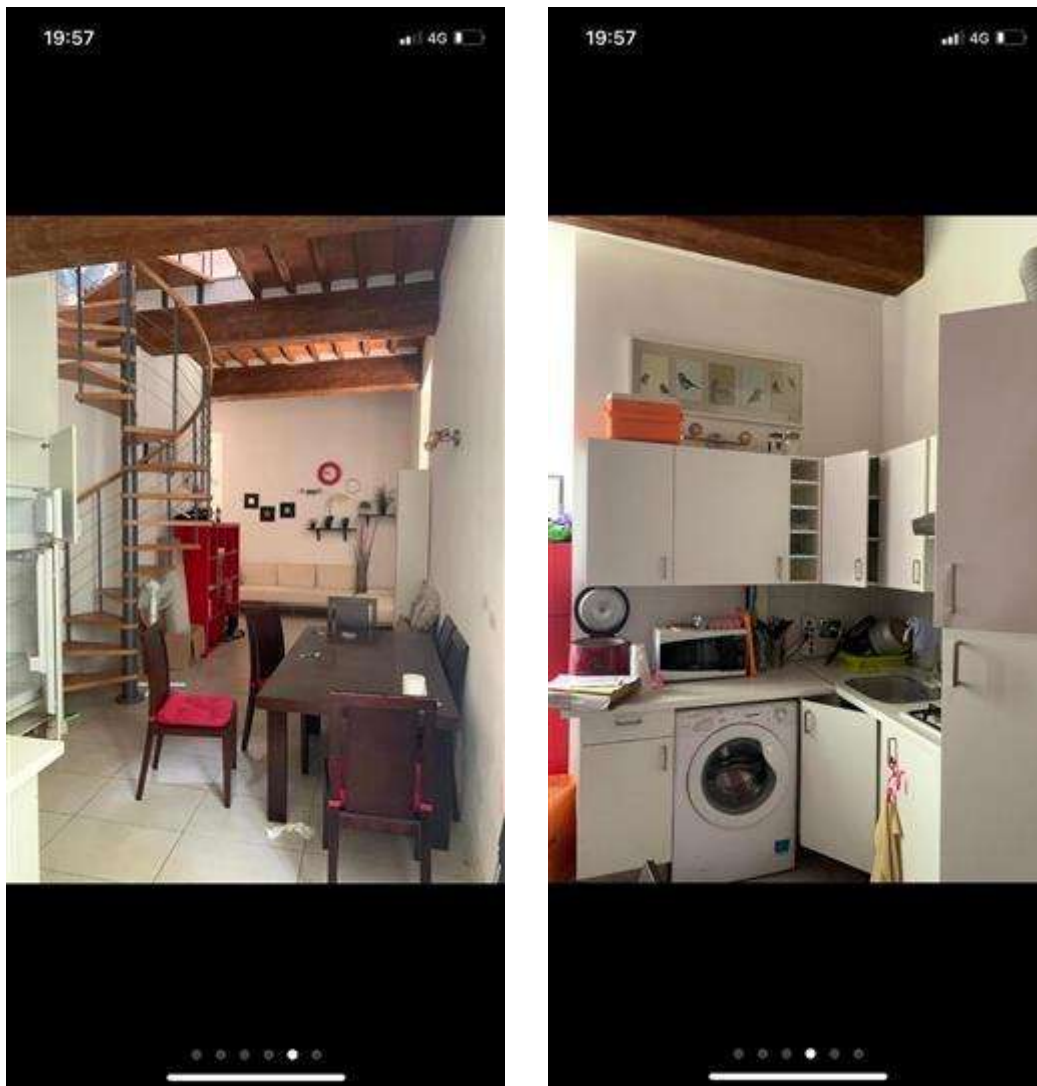
Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 - sono stati costituiti tra altri gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 596 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 1

Beni comuni non censibili - Particella 595 subalterno 4 corsia di manovra comune ai subalterni 17, 18, 22, 23 e 24; - Particella 596 subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23 - Particella 596 subalterno 25 resede frontale, tergaie e camminamento laterale comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; - Particella 596 subalterno 29 camminamento, vano scala e scala comune subalterni 17 e 18

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2015.







#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento A18 - Sub. 18, cat. A/2** classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 351,19 (abitazione ai piani 1° e 2° composta da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, camera e bagno al piano 1°; soffitte e ripostiglio al piano 2°; **cantina** al piano S1) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 80.00 oltre **posto auto** al piano T

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	104,00	x	100 %	= 104,00
<b>Totale:</b>	<b>104,00</b>			<b>104,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Monteverchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Monteverchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Monteverchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

#### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un

periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

CODICE OPERA	%	
	Totale	Avanzamento Stato dei luoghi
• Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
• Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
• Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
• Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
• Divisori interni in forati	3,00%	3,00%

• Canne fumarie	1,00%	1,00%
• Porte interne	3,00%	0,00%
• Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
• Serramenti esterni	4,00%	4,00%
• Intonaci	9,00%	8,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>82,00%</b>

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,00 x 2.150,00 = **223.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 223.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 223.600,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

L'area identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:



- foglio 10 particella 595 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, piano: T, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – sono stati costituiti gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 117 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 611, Foglio 10 Particella 591, Foglio 10 Particella 592, Foglio 10 Particella 596, Foglio 10 Particella 597, Foglio 10 Particella 609, Foglio 10 Particella 603, Foglio 10 Particella 593, Foglio 10 Particella 594, Foglio 10 Particella 595, Foglio 10 Particella 602, Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all’atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 16/11/2006, pratica n. AR0132297, in atti dal 16/11/2006 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.13690.1/2006) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 06/07/2007, pratica n. AR0161348, in atti dal 06/07/2007 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.10064.1/2007) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 3

L'intero edificio sviluppa 0 piano, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 22, cat. C/6** classe 1, consistenza mq 13, ricadente nell'area distinta al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
POSTO AUTO ESTERNO	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $13,00 \times 1.000,00 = 13.000,00$

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	104,00	0,00	223.600,00	223.600,00
B	posto auto	13,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>236.600,00 €</b>	<b>236.600,00 €</b>

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: **€. 236.600,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 236.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO C** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra.

I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato è formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Il fabbricato, perfettamente restaurato con materiali consoni all'importanza dell'intervento, ha accesso diretto da via Ammiraglio Burzagli tramite quattro accessi posti sul resede frontale condominiale; il resede, ad esclusione delle parti a verde, è stato realizzato con sasso sciolto di cava di marmo di Carrara; le parti relative ai marciapiedi sono in pietra ricostruita. Particolare rilievo assume il mantenimento del sistema a siepi, fronte stazione, previsto su tutta l'area inerente il P. di R. che separa la parte privata dalla parte pubblica; la zona, è stata riqualificata con la costruzione, adottando il medesimo materiale della piazza (lastre di porfido), di due aree perimetrali di accesso al nuovo quartiere "Foro Varchi". Le pavimentazioni condominiali, così come le scale, sono di travertino naturale. La diversa disposizione dei vani scala è funzione della tipologia dei solai, che, ove mancanti o da consolidare, sono stati ricostruiti in ferro e legno con tavolato in castagno. I singoli appartamenti e l'ufficio sono dotati di impianti tecnologici singoli a norma di legge, ben distribuiti e con ottima illuminazione naturale ed aerazione trasversale. Gli appartamenti sono serviti da tre vani scala.

Gli appartamenti A21 e A22 dal vano scala centrale dotato inoltre di ascensore e gli appartamenti A17 e A18 dal vano scala sulla facciata interna lato Villa \*\*\*\*\*; l'alloggio A1 hanno accesso indipendente dal resede condominiale. L'area adiacente, identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata.

Gli appartamenti completi di cantina sono dotati, come detto, di finiture di ottimo livello: pavimentati in ceramica, scale interne in acciaio e legno, infissi in legno con vetro camera, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico e idro-termo-sanitario sottotraccia, riscaldamento tradizionale con termosifoni, essendo un recupero di un vecchio fabbricato; le strutture sono quelle esistenti in muratura di pietra e mattoni, i solai in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2-3, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 596 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 121 mq, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiraglio Burzagli 35, piano: S1-2-3, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n.

AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 596. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 10/04/2007, pratica n. AR0091637, in atti dal 10/04/2007 - VARIAZIONE - DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.3745.1/2007) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 - sono stati costituiti tra altri gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 596 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 1

Beni comuni non censibili - Particella 595 subalterno 4 corsia di manovra comune ai subalterni 17, 18, 22, 23 e 24; - Particella 596 subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; - Particella 596 subalterno 25 resede frontale, tergale e camminamento laterale comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; - Particella 596 subalterno 26 resede frontale, tergale e camminamento laterale comune ai subalterni 21 e 22.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

L'area identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 595 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, piano: T, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10

Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – sono stati costituiti gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 117 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 611, Foglio 10 Particella 591, Foglio 10 Particella 592, Foglio 10 Particella 596, Foglio 10 Particella 597, Foglio 10 Particella 609, Foglio 10 Particella 603, Foglio 10 Particella 593, Foglio 10 Particella 594, Foglio 10 Particella 595, Foglio 10 Particella 602, Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 16/11/2006, pratica n. AR0132297, in atti dal 16/11/2006 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.13690.1/2006) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 06/07/2007, pratica n. AR0161348, in atti dal 06/07/2007 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.10064.1/2007) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 3

L'intero edificio sviluppa 0 piano, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>134,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 273.150,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 273.150,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 26/06/2007 nn. 48928/21408 viene frazionata la quota ipotecaria di cui ai nn. 4758/22582 del 02/12/2005 sull'immobile distinto al foglio 10 particella 596 subalterno 21 in € 242.000,00 per capitale ed € 363.000,00 per ipoteca

#### **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:*

Vincolo relativo al mantenimento delle facciate, a favore di COMUNE DI MONTEVARCHI, contro AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, derivante da Deliberazione Giunta Municipale Comune di Montevarchi .

La formalità è riferita solamente a Immobili prospicienti Via Ammiraglio Burzagli.

Nell'atto notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) in data 05 maggio 2003 Repertorio n° 82691 (e negli atti successivi fino alla provenienza al debitore \*\*\*\*\* s.r.l.) è precisato che ... per tutti gli immobili di cui al presente atto prospicienti Via Ammiraglio Burzagli, in ordine a deliberazione della Giunta Municipale del Comune di Montevarchi n. 46, presa nell'adunanza del 15 febbraio 2001, sussiste un vincolo relativo al mantenimento delle facciate.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi



(AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 2.761,84**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il CONDOMINIO LOTTO C "EX CONVENTO", Via Ammiraglio Burzagli, 35 - Piazzetta Vecchio Ospedale - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90021730511 amministrato da Studio tecnico Arch. \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* n. 4 - 52027 San Giovanni Valdarno (AR), email \*\*\*\*\*

Il condominio è amministrato da detto studio; ci sono ritardi sul pagamento delle spese condominiali negli ultimi due anni (2022-2023) per un importo pari ad € 12.059,97; non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- sub 21 millesimi 65,24 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\* , costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni

immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia inizio attività con parere preventivo N. **21679**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 11/07/2005 con il n. 21679 di protocollo

Denuncia di inizio attività con parere preventivo N. **30856**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 03/08/2006 con il n. 30856 di protocollo

Conformità con Variante Finale e fine lavori N. **13257**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\*

s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso – Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 05/04/2007 con il n. 13257 di protocollo

Certificato di abitabilità/agibilità N. **41174**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso – Via Ammiraglio Burzagli, 35, agibilità del 07/11/2007 con il n. 41174 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)  
L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN

## LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO C** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra.

I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato è formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Il fabbricato, perfettamente restaurato con materiali consoni all'importanza dell'intervento, ha accesso diretto da via Ammiraglio Burzagli tramite quattro accessi posti sul resede frontale condominiale; il resede, ad esclusione delle parti a verde, è stato realizzato con sasso sciolto di cava di marmo di Carrara; le parti relative ai marciapiedi sono in pietra ricostruita. Particolare rilievo assume il mantenimento del sistema a siepi, fronte stazione, previsto su tutta l'area inerente il P. di R. che separa la parte privata dalla parte pubblica; la zona, è stata riqualificata con la costruzione, adottando il medesimo materiale della piazza (lastre di porfido), di due aree perimetrali di accesso al nuovo quartiere "Foro Varchi". Le pavimentazioni condominiali, così come le scale, sono di travertino naturale. La diversa disposizione dei vani scala è funzione della tipologia dei solai, che, ove mancanti o da consolidare, sono stati ricostruiti in ferro e legno con tavolato in castagno. I singoli appartamenti e l'ufficio sono dotati di impianti tecnologici singoli a norma di legge, ben distribuiti e con ottima illuminazione naturale ed aerazione trasversale. Gli appartamenti sono serviti da tre vani scala.

Gli appartamenti A21 e A22 dal vano scala centrale dotato inoltre di ascensore e gli appartamenti A17 e A18 dal vano scala sulla facciata interna lato Villa \*\*\*\*\*; l'alloggio A1 hanno accesso indipendente dal resede condominiale. L'area adiacente, identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata.

Gli appartamenti completi di cantina sono dotati, come detto, di finiture di ottimo livello: pavimentati in ceramica, scale interne in acciaio e legno, infissi in legno con vetro camera, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico e idro-termo-sanitario sottotraccia, riscaldamento tradizionale con termosifoni, essendo un recupero di un vecchio fabbricato; le strutture sono quelle esistenti in muratura di pietra e mattoni, i solai in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2-3, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 596 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 121 mq, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via Ammiraglio Burzagli 35, piano: S1-2-3, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 596. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 10/04/2007, pratica n. AR0091637, in atti dal 10/04/2007 - VARIAZIONE - DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.3745.1/2007) - previa soppressione degli immobili di cui al

Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 - sono stati costituiti tra altri gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 596 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 1

Beni comuni non censibili - Particella 595 subalterno 4 corsia di manovra comune ai subalterni 17, 18, 22, 23 e 24; - Particella 596 subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; - Particella 596 subalterno 25 resede frontale, tergale e camminamento laterale comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; - Particella 596 subalterno 26 resede frontale, tergale e camminamento laterale comune ai subalterni 21 e 22.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2015.









#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento A21 - Sub. 21**, cat. A/2 classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 619,75 (abitazione ai piani 2° e 3° composta da cucina, pranzo-soggiorno, disimpegno, camera e bagno al piano 2°; camera, ballatoio e bagno al piano 3°; **cantina** al piano S1) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 94,00 oltre **posto auto** al piano T

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	121,00	x	100 %	= 121,00
<b>Totale:</b>	<b>121,00</b>			<b>121,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Monteverchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Monteverchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Monteverchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

#### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un

periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

CODICE OPERA	%	
	Totale	Avanzamento Stato dei luoghi
• Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
• Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
• Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
• Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
• Divisori interni in forati	3,00%	3,00%

• Canne fumarie	1,00%	1,00%
• Porte interne	3,00%	0,00%
• Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
• Serramenti esterni	4,00%	4,00%
• Intonaci	9,00%	8,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>82,00%</b>

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,00 x 2.150,00 = **260.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 260.150,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 260.150,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

L'area identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 595 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, piano: T, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – sono stati costituiti gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 117 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 611, Foglio 10 Particella 591, Foglio 10 Particella 592, Foglio 10 Particella 596, Foglio 10 Particella 597, Foglio 10 Particella 609, Foglio 10 Particella 603, Foglio 10 Particella 593, Foglio 10 Particella 594, Foglio 10 Particella 595, Foglio 10 Particella 602, Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all’atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 16/11/2006, pratica n. AR0132297, in atti dal 16/11/2006 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.13690.1/2006) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 06/07/2007, pratica n. AR0161348, in atti dal 06/07/2007 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.10064.1/2007) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 3

L'intero edificio sviluppa 0 piano, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

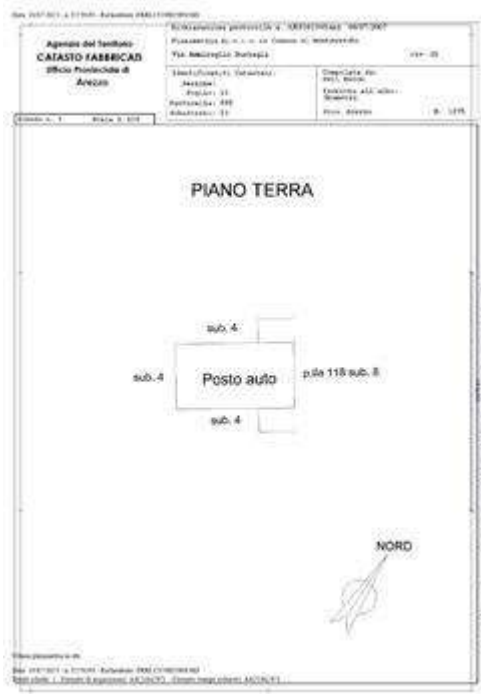
**Posto auto - Sub. 23**, cat. C/6 classe 1, consistenza mq 13, ricadente nell'area distinta al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
POSTO AUTO ESTERNO	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.000,00 = **13.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	121,00	0,00	260.150,00	260.150,00
B	posto auto	13,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>273.150,00 €</b>	<b>273.150,00 €</b>

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: **€. 273.150,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 273.150,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO C** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra.

I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato è formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Il fabbricato, perfettamente restaurato con materiali consoni all'importanza dell'intervento, ha accesso diretto da via Ammiraglio Burzagli tramite quattro accessi posti sul resede frontale condominiale; il resede, ad esclusione delle parti a verde, è stato realizzato con sasso sciolto di cava di marmo di Carrara; le parti relative ai marciapiedi sono in pietra ricostruita. Particolare rilievo assume il mantenimento del sistema a siepi, fronte stazione, previsto su tutta l'area inerente il P. di R. che separa la parte privata dalla parte pubblica; la zona, è stata riqualificata con la costruzione, adottando il medesimo materiale della piazza (lastre di porfido), di due aree perimetrali di accesso al nuovo quartiere "Foro Varchi". Le pavimentazioni condominiali, così come le scale, sono di travertino naturale. La diversa disposizione dei vani scala è funzione della tipologia dei solai, che, ove mancanti o da consolidare, sono stati ricostruiti in ferro e legno con tavolato in castagno. I singoli appartamenti e l'ufficio sono dotati di impianti tecnologici singoli a norma di legge, ben distribuiti e con ottima illuminazione naturale ed aerazione trasversale. Gli appartamenti sono serviti da tre vani scala.

Gli appartamenti A21 e A22 dal vano scala centrale dotato inoltre di ascensore e gli appartamenti A17 e A18 dal vano scala sulla facciata interna lato Villa \*\*\*\*\*; l'alloggio A1 hanno accesso indipendente dal resede condominiale. L'area adiacente, identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata.

Gli appartamenti completi di cantina sono dotati, come detto, di finiture di ottimo livello: pavimentati in ceramica, scale interne in acciaio e legno, infissi in legno con vetro camera, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico e idro-termo-sanitario sottotraccia, riscaldamento tradizionale con termosifoni, essendo un recupero di un vecchio fabbricato; le strutture sono quelle esistenti in muratura di pietra e mattoni, i solai in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2-3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 596 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 113 mq, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, piano: S1-2-3, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.  
Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n.

AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 596. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 10/04/2007, pratica n. AR0091637, in atti dal 10/04/2007 - VARIAZIONE - DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.3745.1/2007) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 - sono stati costituiti tra altri gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 596 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 1

Beni comuni non censibili - Particella 595 subalterno 4 corsia di manovra comune ai subalterni 17, 18, 22, 23 e 24; - Particella 596 subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; - Particella 596 subalterno 25 resede frontale, tergale e camminamento laterale comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; - Particella 596 subalterno 26 resede frontale, tergale e camminamento laterale comune ai subalterni 21 e 22.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

L'area identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 595 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, piano: T, intestato a \*\*\*\*\* S.R.L.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10

Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – sono stati costituiti gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 117 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 611, Foglio 10 Particella 591, Foglio 10 Particella 592, Foglio 10 Particella 596, Foglio 10 Particella 597, Foglio 10 Particella 609, Foglio 10 Particella 603, Foglio 10 Particella 593, Foglio 10 Particella 594, Foglio 10 Particella 595, Foglio 10 Particella 602, Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 16/11/2006, pratica n. AR0132297, in atti dal 16/11/2006 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.13690.1/2006) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 06/07/2007, pratica n. AR0161348, in atti dal 06/07/2007 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.10064.1/2007) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 3

L'intero edificio sviluppa 0 piano, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>125,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 254.950,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 254.950,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 26/06/2007 nn. 48928/21408 viene frazionata la quota ipotecaria di cui ai nn. 4758/22582 del 02/12/2005 sull'immobile distinto al foglio 10 particella 596 subalterno 22 in € 226.000,00 per capitale ed € 339.000,00 per ipoteca

#### **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:*

Vincolo relativo al mantenimento delle facciate, a favore di COMUNE DI MONTEVARCHI, contro AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, derivante da Deliberazione Giunta Municipale Comune di Montevarchi .

La formalità è riferita solamente a Immobili prospicienti Via Ammiraglio Burzagli.

Nell'atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) in data 05 maggio 2003 Repertorio n° 82691 (e negli atti successivi fino alla provenienza al debitore \*\*\*\*\* s.r.l.) è precisato che ... per tutti gli immobili di cui al presente atto prospicienti Via Ammiraglio Burzagli, in ordine a deliberazione della Giunta Municipale del Comune di Montevarchi n. 46, presa nell'adunanza del 15 febbraio 2001, sussiste un vincolo relativo al mantenimento delle facciate.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi

(AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.142,50**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il CONDOMINIO LOTTO C "EX CONVENTO", Via Ammiraglio Burzagli, 35 - Piazzetta Vecchio Ospedale - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90021730511 amministrato da Studio tecnico Arch. \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* n. 4 - 52027 San Giovanni Valdarno (AR), email \*\*\*\*\*

Il condominio è amministrato da detto studio; ci sono ritardi sul pagamento delle spese condominiali negli ultimi due anni (2022- 2023) per un importo pari ad € 12.059,97; non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- sub 22 millesimi 50,61 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\* , costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni

immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia inizio attività con parere preventivo N. **21679**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 11/07/2005 con il n. 21679 di protocollo

Denuncia di inizio attività con parere preventivo N. **30856**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 03/08/2006 con il n. 30856 di protocollo

Conformità con Variante Finale e fine lavori N. **13257**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\*

s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso – Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 05/04/2007 con il n. 13257 di protocollo

Certificato di abitabilità/agibilità N. **41174**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso – Via Ammiraglio Burzagli, 35, agibilità del 07/11/2007 con il n. 41174 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)  
L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN



## LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO C** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra.

I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato è formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale. Il fabbricato, perfettamente restaurato con materiali consoni all'importanza dell'intervento, ha accesso diretto da via Ammiraglio Burzagli tramite quattro accessi posti sul resede frontale condominiale; il resede, ad esclusione delle parti a verde, è stato realizzato con sasso sciolto di cava di marmo di Carrara; le parti relative ai marciapiedi sono in pietra ricostruita. Particolare rilievo assume il mantenimento del sistema a siepi, fronte stazione, previsto su tutta l'area inerente il P. di R. che separa la parte privata dalla parte pubblica; la zona, è stata riqualificata con la costruzione, adottando il medesimo materiale della piazza (lastre di porfido), di due aree perimetrali di accesso al nuovo quartiere "Foro Varchi". Le pavimentazioni condominiali, così come le scale, sono di travertino naturale. La diversa disposizione dei vani scala è funzione della tipologia dei solai, che, ove mancanti o da consolidare, sono stati ricostruiti in ferro e legno con tavolato in castagno. I singoli appartamenti e l'ufficio sono dotati di impianti tecnologici singoli a norma di legge, ben distribuiti e con ottima illuminazione naturale ed aerazione trasversale. Gli appartamenti sono serviti da tre vani scala.

Gli appartamenti A21 e A22 dal vano scala centrale dotato inoltre di ascensore e gli appartamenti A17 e A18 dal vano scala sulla facciata interna lato Villa \*\*\*\*\*; l'alloggio A1 hanno accesso indipendente dal resede condominiale. L'area adiacente, identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata.

Gli appartamenti completi di cantina sono dotati, come detto, di finiture di ottimo livello: pavimentati in ceramica, scale interne in acciaio e legno, infissi in legno con vetro camera, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico e idro-termo-sanitario sottotraccia, riscaldamento tradizionale con termosifoni, essendo un recupero di un vecchio fabbricato; le strutture sono quelle esistenti in muratura di pietra e mattoni, i solai in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2-3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 596 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 113 mq, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, piano: S1-2-3, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 596. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 10/04/2007, pratica n. AR0091637, in atti dal 10/04/2007 - VARIAZIONE - DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.3745.1/2007) - previa soppressione degli immobili di cui al

Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 - sono stati costituiti tra altri gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 596 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 1

Beni comuni non censibili - Particella 595 subalterno 4 corsia di manovra comune ai subalterni 17, 18, 22, 23 e 24; - Particella 596 subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; - Particella 596 subalterno 25 resede frontale, tergale e camminamento laterale comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; - Particella 596 subalterno 26 resede frontale, tergale e camminamento laterale comune ai subalterni 21 e 22.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2015.







#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento A22 - Sub. 22, cat. A/2** classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 619,75 (abitazione ai piani 2° e 3° composta da soggiorno, camera e bagno al piano 2°; cucina-pranzo, camera e bagno al piano 3°; **cantina** al piano S1) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 87,00 oltre **posto auto** al piano T

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	113,00	x	100 %	= 113,00
<b>Totale:</b>	<b>113,00</b>			<b>113,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Montevarchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montevarchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Montevarchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

#### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un

periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

CODICE OPERA	%	
	Totale	Avanzamento Stato dei luoghi
• Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
• Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
• Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
• Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
• Divisori interni in forati	3,00%	3,00%

• Canne fumarie	1,00%	1,00%
• Porte interne	3,00%	0,00%
• Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
• Serramenti esterni	4,00%	4,00%
• Intonaci	9,00%	8,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>82,00%</b>

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,00 x 2.150,00 = **242.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 242.950,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 242.950,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

L'area identificata catastalmente al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., è destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:



- foglio 10 particella 595 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, piano: T, intestato a \*\*\*\*\* S.R.L.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – sono stati costituiti gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 117 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 611, Foglio 10 Particella 591, Foglio 10 Particella 592, Foglio 10 Particella 596, Foglio 10 Particella 597, Foglio 10 Particella 609, Foglio 10 Particella 603, Foglio 10 Particella 593, Foglio 10 Particella 594, Foglio 10 Particella 595, Foglio 10 Particella 602, Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all’atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 16/11/2006, pratica n. AR0132297, in atti dal 16/11/2006 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.13690.1/2006) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 06/07/2007, pratica n. AR0161348, in atti dal 06/07/2007 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.10064.1/2007) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 1 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 595 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 595 Subalterno 3

L'intero edificio sviluppa 0 piano, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 24, cat. C/6** classe 1, consistenza mq 12, ricadente nell'area distinta al Foglio di Mappa 10 del Comune di Montevarchi, particella 595, così come previsto nel P. di R., destinata a parcheggio privato costituito da posti auto scoperti, con pavimentazione in sasso sciolto e delimitati da siepi.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
POSTO AUTO ESTERNO	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 1.000,00 = **12.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	113,00	0,00	242.950,00	242.950,00
B	posto auto	12,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				<b>254.950,00 €</b>	<b>254.950,00 €</b>

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: **€. 254.950,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 254.950,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, interno 1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 161 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 78 mq, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, piano: S2-1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117

Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella

590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 –

FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN



## LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenti ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI 46/1, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>91,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 180.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 180.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/12/2018, con scadenza il 14/12/2022, registrato il 18/12/2018 a MONTEVARCHI (AR) ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6.000,00 €/anno.

Sudette porzioni immobiliari sono locate con **contratto di locazione di appartamento di civile abitazione con posto auto** stipulato in data 15.12.2018 e registrato in data 18.12.2018, alla Sig.ra \*\*\*\*\* (codice fiscale \*\*\*\*\*), con durata dal 15.12.2018 e con scadenza 14.12.2022.

Il canone di locazione è consensualmente stabilito in euro 6.000,00 annui, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di euro 500,00 cadauna entro e non oltre il giorno 15 di ciascun mese locatizio, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a \*\*\*\*\* S.r.l. in Liquidazione.

Si precisa che nelle more del rinnovo la Sig.ra \*\*\*\*\* è deceduta in data 08.12.2022 senza alcuna variazione formale di subentro nell'intestato contratto da parte del marito della medesima [essendosi realizzato un subentro ex lege] **Sig.** \*\*\*\*\*.

In definitiva tale contratto, attualmente vigente potrebbe avere una scadenza fino alla data del 14.12.2026, fatta salva la disdetta da parte del conduttore.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 27/07/2011 nn. 56194/26854 viene frazionata in quote l'ipoteca di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sugli immobili distinti al foglio 10 particella 590 subalterno 59 e subalterno 161 (derivato dal subalterno 80) per € 172.000,00 per capitale ed € 344.000,00 per ipoteca

##### **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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 3.384,04**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDOMINIO LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 – \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email

\*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 – 2023) per un importo pari ad € **43.668,68**. A detto importo devono essere aggiunti € **6.140,30** per esercizio straordinario “Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire” periodo: 01/01/2023 – 28/02/2024; l’importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 59 millesimi 8,19; sub 161 millesimi 20,12 – Tabella A, Proprietà generale

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\*, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 – di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana

di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 – VARIAZIONE – SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) – la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **55**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. , per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi – Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire – Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. **31**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi – Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità N. **41137**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità , presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo

Accertamento di conformità N. **44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di – Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità , presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità N. **12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità N. **26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità N. **28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) N. **44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi – Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 N. **16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi – Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) N. **26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi – Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed

indici: Art. 17 – Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 – Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall’espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l’immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall’espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall’espansione del secondo dopoguerra (T3)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 – L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)  
L’immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L’immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all’interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;

- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, interno 1, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 161 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 78 mq, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, piano: S2-1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE – DEMOLIZIONE

PARZIALE (n.3384.1/2006) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590.

Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 – sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36,



Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590

Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) –

previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 – DIVISIONE – DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 – subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 – subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 – subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i

subalterni; Particella 590 – subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 – subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 – subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 – subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 – subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 – subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 – subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 – subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 – subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 – subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 – subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 – subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 – subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

17:28 4G

← appartamento in locazione

Dettagli Fotografie (3)

Tipologia  
Immibile

Quantità  
1.0

Unità  
Unità

Descrizione  
appartamento in locazione

Note  
particella 590, sub. 161

SALVA

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento B1 – Sub. 161, cat. A/2** classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 351,19 (abitazione al piano 1° composta da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, terrazza, loggiato e **cantina** al piano S2) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 71,00 – Stato di finitura: **completa**

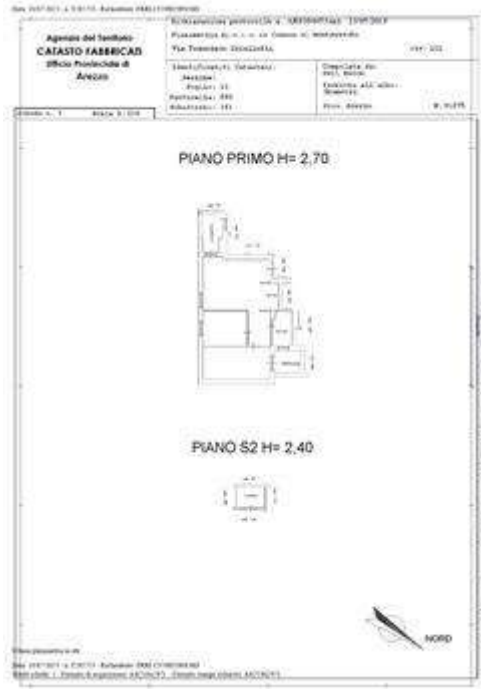
**Posto auto** al piano S1

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale – Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	78,00	x	100 %	=	78,00
<b>Totale:</b>	<b>78,00</b>				<b>78,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Montevarchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montevarchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Montevarchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

#### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un

periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

CODICE OPERA	%	
	Totale	Avanzamento Stato dei luoghi
● Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
● Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
● Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
● Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
● Divisori interni in forati	3,00%	3,00%

• Canne fumarie	1,00%	1,00%
• Porte interne	3,00%	0,00%
• Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
• Serramenti esterni	4,00%	4,00%
• Intonaci	9,00%	8,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>82,00%</b>

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,00 x 2.150,00 = **167.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 167.700,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 167.700,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI 46/1, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto – Sub. 59, cat. C/6** classe 4, consistenza mq 13, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del



pavimento industriale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale – Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO COPERTO	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.000,00 = **13.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

## 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	78,00	0,00	167.700,00	167.700,00
B	posto auto	13,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>180.700,00 €</b>	<b>180.700,00 €</b>

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: **€. 180.700,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, interno 3, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 150 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 66 mq, rendita 30,72 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, piano: S2-1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE – DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117

Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 – sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella

590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) –

previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 – DIVISIONE – DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 –

FRAZIONAMENTO E FUSIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 – subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 11 rampa esterna di accesso all’autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 – subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 – subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 – subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 – subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 – subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 – subalterno 144

centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 – subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 – subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 – subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 – subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 – subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 – subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 – subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 – subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 – subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L’intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN

**LIQUIDAZIONE)**

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenti ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>79,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 154.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 154.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18/01/2016 nn. 65057/33450 viene divisa in due la quota ipotecaria di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 30 per € 1.817.762,28 per capitale ed € 3.635.538,56 per ipoteca

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 27/07/2011 nn. 56194/26854 viene frazionata in quote l'ipoteca di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 150 (derivato dal subalterno 81 e dal subalterno 85 ed abbinato ad altro posto auto) per € 172.000,00 per capitale ed € 344.000,00 per ipoteca

### **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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas – metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

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 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi

(AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 4.112,02**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDominio LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 - \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 30 millesimi 6,36; sub 150 millesimi 28,41 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e vulture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\*, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi

compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. 55, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. , per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. 31, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso

commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 41137**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità , presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità , presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N. 16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un

punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, interno 3, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 150 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 66 mq, rendita 30,72 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, piano: S2-1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590

Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10



Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i

subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento B6 - Sub. 150, cat. A/2** classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 307,29 (abitazione al piano 1° composta da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, loggiato,

terrazza e **cantina** al piano S2) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 60,00 - Stato di finitura: **completa**

**Posto auto** al piano S1

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	66,00	x	100 %	=	66,00
<b>Totale:</b>	<b>66,00</b>				<b>66,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Monteverchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Monteverchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre

2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Montevarchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

#### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

CODICE OPERA	%	%
	Totale	Avanzamento Stato

dei luoghi

• Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
• Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
• Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
• Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
• Divisori interni in forati	3,00%	3,00%
• Canne fumarie	1,00%	1,00%
• Porte interne	3,00%	0,00%
• Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
• Serramenti esterni	4,00%	4,00%
• Intonaci	9,00%	8,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>82,00%</b>

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,00 x 2.150,00 = **141.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 141.900,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 141.900,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101

**POSTO AUTO**

## DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 30, cat. C/6** classe 4, consistenza mq 13, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO COPERTO	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00



Valore massimo: 1.150,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.000,00 = **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	66,00	0,00	141.900,00	141.900,00
B	posto auto	13,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>154.900,00 €</b>	<b>154.900,00 €</b>

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: **€ 154.900,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 154.900,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 10

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-1, interno 4, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 78 mq, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, piano: S2-1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.  
Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117

Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella

590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 –

FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

**B** **posto auto** a MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN

**LIQUIDAZIONE)**

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>91,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 180.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 180.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 27/07/2011 nn. 56194/26854 viene frazionata in quote l'ipoteca di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 84 (abbinato ad altro posto auto) per € 200.000,00 per capitale ed € 400.000,00 per ipoteca

### **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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

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

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.



Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.442,14**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDOMINIO LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 - \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 35 millesimi 6,36; sub 84 millesimi 14,29 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\* , costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117,

subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. 55, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. 31, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità N. 41137, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità, presentata il 09/11/2009 con il n.

41137 di protocollo

Accertamento di conformità N. **44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità N. **12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità N. **26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità N. **28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) N. **44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 N. **16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) N. **26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-1, interno 4, ha un'altezza interna di

## 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 78 mq, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, piano: S2-1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di

cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) -

previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti



i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento B5 - Sub. 84, cat. A/2 classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 351,19 (abitazione al piano 1° composta da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, loggiato e cantina al piano S2) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 70 - Stato di finitura: completa**

**Posto auto al piano S1**

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	78,00	x	100 %	=	78,00
<b>Totale:</b>	<b>78,00</b>				<b>78,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Montevarchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montevarchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Montevarchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

#### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona

in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

CODICE OPERA	%	
	Totale	Avanzamento Stato dei luoghi
• Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
• Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
• Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
• Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
• Divisori interni in forati	3,00%	3,00%
• Canne fumarie	1,00%	1,00%
• Porte interne	3,00%	0,00%
• Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
• Serramenti esterni	4,00%	4,00%
• Intonaci	9,00%	8,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%

• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
TOTALE	100,00%	82,00%

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,00 x 2.150,00 = **167.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 167.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 167.700,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI 101, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



19:35 4G

← posto auto

Dettagli Fotografie (1)

Tipologia  
Immobile

Quantità  
1.0

Unità  
Unità

Descrizione  
posto auto

Note  
35

SALVA



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 35, cat. C/6** classe 4, consistenza mq 13, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO COPERTO	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.000,00 = **13.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	78,00	0,00	167.700,00	167.700,00
B	posto auto	13,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>180.700,00 €</b>	<b>180.700,00 €</b>

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: **€. 180.700,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.700,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 11

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 93 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 64 mq, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1-2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117

Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella

590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 –

FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>77,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 150.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 150.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18/01/2016 nn. 65057/33450 viene divisa in due la quota ipotecaria di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 36 per € 1.817.762,28 per capitale ed € 3.635.538,56 per ipoteca

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 27/07/2011 nn. 56194/26854 viene frazionata in quote l'ipoteca di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 93 (abbinato ad altro posto auto) per € 164.000,00 per capitale ed € 328.000,00 per ipoteca

### 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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

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 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore

di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.356,99

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDOMINIO LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 – \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 36 millesimi 6,36; sub 93 millesimi 13,57 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\*, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi



compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. 55, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. , per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. 31, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso

commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 41137**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità , presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità , presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N. 16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa

dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 93 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 64 mq, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1-2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10,

Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590

Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e

verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento B14 - Sub. 93, cat. A/2 classe 2**, consistenza 3,5 vani, rendita € 307,29 (abitazione al piano 2° composta da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, una camera, bagno e **cantina** al piano S1) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 56,00 - Stato di finitura: **completa**  
**Posto auto** al piano S1

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	64,00	x	100 %	=	64,00
<b>Totale:</b>	<b>64,00</b>				<b>64,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Montevarchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montevarchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Montevarchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

#### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona

in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

CODICE OPERA	%	
	Totale	Avanzamento Stato dei luoghi
● Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
● Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
● Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
● Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
● Divisori interni in forati	3,00%	3,00%
● Canne fumarie	1,00%	1,00%
● Porte interne	3,00%	0,00%
● Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
● Serramenti esterni	4,00%	4,00%
● Intonaci	9,00%	8,00%
● Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%

• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
TOTALE	100,00%	82,00%

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,00 x 2.150,00 = **137.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 137.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 137.600,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



19:35 4G

← posto auto

Dettagli Fotografie (1)

Tipologia  
Immobile

Quantità  
1.0

Unità  
Unità

Descrizione  
posto auto

Note  
36

SALVA



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 36, cat. C/6** classe 4, consistenza mq 13, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO COPERTO	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a 1.000,00 €/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.000,00 = **13.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	64,00	0,00	137.600,00	137.600,00
B	posto auto	13,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>150.600,00 €</b>	<b>150.600,00 €</b>

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: **€. 150.600,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 12

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 60 mq, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117

Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella



590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 –

FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>73,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 142.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 142.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18/01/2016 nn. 65057/33450 viene divisa in due la quota ipotecaria di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 37 per € 1.817.762,28 per capitale ed € 3.635.538,56 per ipoteca

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 23/07/2010 nn. 54495/25597 viene frazionata in quote l'ipoteca di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 95 (abbinato ad altro posto auto) per € 128.000,00 per capitale ed € 256.000,00 per ipoteca

### 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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore

di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.289,58

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDOMINIO LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 - \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 37 millesimi 6,36; sub 95 millesimi 13,00 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e vulture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\*, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi

compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. 55, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. , per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. 31, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso

commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 41137**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità , presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità , presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N. 16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: Legge Regionale n. 65/2014)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica edilizia C.I.L.A. tardiva (art. 136 comma 6, l.r. 65/2014 e s.m.i.)

Oneri e costi di regolarizzazione a carico dell'acquirente

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia di variazione catastale per corretta rappresentazione grafica

Oneri e costi di regolarizzazione a carico dell'acquirente

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)  
**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 60 mq, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10

Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92,

Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95,

108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento B16 - Sub. 95, cat. A/2 classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 307,29 (abitazione al piano 2° composta da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, una camera, bagno, loggiato e cantina al piano S2) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 52,00 - Stato di finitura: completa**

**Posto auto al piano S1**

#### Nota

*La porzione immobiliare (n. di rif. 40) è stata utilizzata come sede legale dalla Società \*\*\*\*\**

s.r.l. Si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni (tramezzature, ecc.) non conforme né a livello catastale e né a livello urbanistico-edilizio. Per la regolarizzazione sarà necessaria la presentazione di COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (**TARDIVA**) per interventi di edilizia libera (art. 136 comma 6, L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.) o titolo equipollente, con pagamento di sanzione. Dovrà inoltre essere presentata denuncia di variazione catastale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	60,00	x	100 %	=	60,00
<b>Totale:</b>	<b>60,00</b>				<b>60,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Montevarchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro

quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montevarchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Montevarchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

%

%



CODICE OPERA	Totale	Avanzamento Stato dei luoghi
• Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
• Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
• Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
• Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
• Divisori interni in forati	3,00%	3,00%
• Canne fumarie	1,00%	1,00%
• Porte interne	3,00%	0,00%
• Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
• Serramenti esterni	4,00%	4,00%
• Intonaci	9,00%	8,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
TOTALE	100,00%	82,00%

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 2.150,00 = **129.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 129.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 129.000,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

**POSTO AUTO**

## DI CUI AL PUNTO B

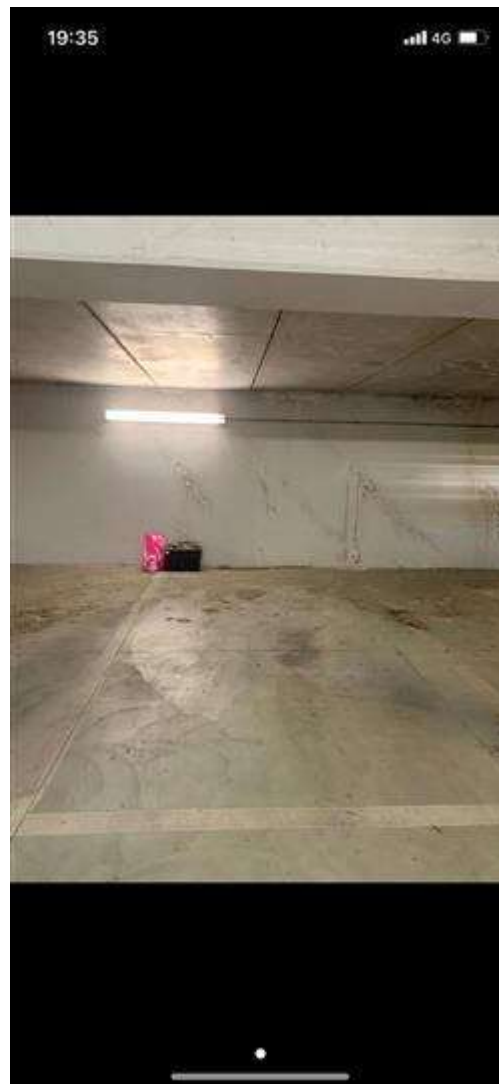
**posto auto** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 37, cat. C/6** classe 4, consistenza mq 13, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO COPERTO	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.000,00 = **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	60,00	0,00	129.000,00	129.000,00
B	posto auto	13,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>142.000,00 €</b>	<b>142.000,00 €</b>

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: **€. 142.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 142.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 13

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2+2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 69 mq, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117

Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella

590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 –



FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 128 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116, 122; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 137 corridoio di disimpegno appartamenti scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 139 corridoio di disimpegno appartamenti scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 141 corridoio di disimpegno appartamenti scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 143 corridoio di disimpegno appartamenti scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 145 centrale termica e filtro scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)  
**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2

piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>81,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 132.750,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 132.750,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18/01/2016 nn. 65057/33450 viene divisa in due la quota ipotecaria di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sugli immobili distinti al foglio 10 particella 590 subalterno 38 e subalterno 102 per € 1.817.762,28 per capitale ed € 3.635.538,56 per ipoteca

### 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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

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 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.111,00**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDominio LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 - \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 38 millesimi 4,87; sub 102 millesimi 12,98 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005),

con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\*, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* , la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio

Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. 55, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. 31, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità N. 41137, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità, presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo

Accertamento di conformità N. **44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità , presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità N. **12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità N. **26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità N. **28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) N. **44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 N. **16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) N. **26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessita della realizzazione di opere di completamento: posa di pavimenti e rivestimenti, installazione di apparecchi sanitari e rubinetterie, installazione di infissi interni, completamento impianto elettrico, esecuzione di tinteggiature ed opere di finitura accessorie. (normativa di riferimento: L.R. n. 65/2014 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.) PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA (art. 136 comma 4, l.r. 65/2014)

Costi a carico dell'aggiudicatario, valutati nella stima del bene

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.



Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2+2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 69 mq, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590

Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10

Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 128 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116, 122; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 137 corridoio di disimpegno appartamenti scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 139 corridoio di disimpegno appartamenti scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 141 corridoio di disimpegno appartamenti scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 143 corridoio di disimpegno appartamenti scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 145 centrale termica e filtro scala B –

comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento B23 - Sub. 102, cat. A/2** classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 307,29 (abitazione al piano 2° composta da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, una camera, bagno, loggiato

e **cantina** al piano S2) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 60,00 - Stato di finitura: **non completa**

**Posto auto** al piano S1

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	69,00	x	100 %	=	69,00
<b>Totale:</b>	<b>69,00</b>				<b>69,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Montevarchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montevarchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre

2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Montevarchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

1. la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
2. il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

%	%
Totale	Avanzamento

CODICE OPERA		Stato dei luoghi
• Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
• Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
• Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
• Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
• Divisori interni in forati	3,00%	3,00%
• Canne fumarie	1,00%	1,00%
• Porte interne	3,00%	0,00%
• Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
• Serramenti esterni	4,00%	4,00%
• Intonaci	9,00%	8,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
	<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>
		<b>82,00%</b>

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,00 x 1.750,00 = **120.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 120.750,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 120.750,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

**POSTO AUTO**



## DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



19:35	posto auto	☰
Dettagli		Fotografie (1)
Tipologia	Immobile	▼
Quantità	1.0	
Unità	Unità	▼
Descrizione	posto auto	
Note	38	
SALVA		

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 38, cat. C/6** classe 4, consistenza mq 12, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO COPERTO	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 1.000,00 = **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	69,00	0,00	120.750,00	120.750,00
B	posto auto	12,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				<b>132.750,00 €</b>	<b>132.750,00 €</b>

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: **€. 132.750,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 132.750,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 14

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 75 mq, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117

Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella

590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 –

FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 128 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116, 122; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 137 corridoio di disimpegno appartamenti scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 139 corridoio di disimpegno appartamenti scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 141 corridoio di disimpegno appartamenti scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 143 corridoio di disimpegno appartamenti scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 145 centrale termica e filtro scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)  
**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2



piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.250,00
Data della valutazione:	28/06/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18/01/2016 nn. 65057/33450 viene divisa in due la quota ipotecaria di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 103 per € 1.817.762,28 per capitale ed € 3.635.538,56 per ipoteca

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 27/07/2011 nn. 56194/26854 viene frazionata in quote l'ipoteca di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 39 (abbinato ad altra abitazione) per € 164.000,00 per capitale ed € 328.000,00 per ipoteca

### 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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore

di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.524,92**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDOMINIO LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 - \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 39 millesimi 6,05; sub 103 millesimi 15,30 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\*, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi

compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. 55, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. , per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. 31, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso

commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 41137**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità , presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità , presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N. 16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 75 mq, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE



- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 -

FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 128 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116, 122; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 137 corridoio di disimpegno appartamenti scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 139 corridoio di disimpegno appartamenti scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 141 corridoio di disimpegno appartamenti scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 143 corridoio di disimpegno appartamenti scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 145 centrale termica e filtro scala B – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116 e 122; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche –

comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento B23 - Sub. 102, cat. A/2** classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 307,29 (abitazione al piano 2° composta da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, una camera, bagno, loggiato e **cantina** al piano S2) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 60,00 - Stato di finitura: **non completa**

**Posto auto** al piano S1

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	75,00	x	100 %	=	75,00
<b>Totale:</b>	<b>75,00</b>				<b>75,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Montevarchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montevarchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Montevarchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

#### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona

in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

CODICE OPERA	%	
	Totale	Avanzamento Stato dei luoghi
● Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
● Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
● Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
● Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
● Divisori interni in forati	3,00%	3,00%
● Canne fumarie	1,00%	1,00%
● Porte interne	3,00%	0,00%
● Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
● Serramenti esterni	4,00%	4,00%
● Intonaci	9,00%	8,00%
● Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%

• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>82,00%</b>

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,00 x 1.750,00 = **131.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 131.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 131.250,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



19:35

← posto auto

Dettagli      Fotografie (1)

Tipologia  
Immobile

Quantità  
1.0

Unità  
Unità

Descrizione  
posto auto

Note  
590, sub 39

SALVA



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 39, cat. C/6 classe 4, consistenza mq 12**, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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



descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
POSTO AUTO COPERTO	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 1.000,00 = **12.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	75,00	0,00	131.250,00	131.250,00
B	posto auto	12,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				<b>143.250,00 €</b>	<b>143.250,00 €</b>

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: **€. 143.250,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.250,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 15

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 58 mq, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-3, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117

Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella

590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 –

FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>71,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 137.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 137.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18/01/2016 nn. 65057/33450 viene divisa in due la quota ipotecaria di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sugli immobili distinti al foglio 10 particella 590 subalterno 42 e subalterno 108 per € 1.817.762,28 per capitale ed € 3.635.538,56 per ipoteca

### 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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

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 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.



Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.372,36**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDominio LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 - \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 42 millesimi 6,55; sub 108 millesimi 13,51 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\* , costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117,

subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. 55, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. 31, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità N. 41137, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità, presentata il 09/11/2009 con il n.

41137 di protocollo

Accertamento di conformità N. **44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità N. **12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità N. **26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità N. **28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) N. **44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 N. **16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) N. **26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 58 mq, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-3, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio

10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10

Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;



Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento B29 - Sub. 108, cat. A/2** classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 263,39 (abitazione al piano 3° composta da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, loggiato e

**cantina** al piano S2) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 52,00 - Stato di finitura: **completa**

**Posto auto** al piano S1

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	58,00	x	100 %	=	58,00
<b>Totale:</b>	<b>58,00</b>				<b>58,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Monteverchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Monteverchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre

2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Montevarchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

#### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

CODICE OPERA	%	%
	Totale	Avanzamento Stato

		dei luoghi
• Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
• Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
• Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
• Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
• Divisori interni in forati	3,00%	3,00%
• Canne fumarie	1,00%	1,00%
• Porte interne	3,00%	0,00%
• Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
• Serramenti esterni	4,00%	4,00%
• Intonaci	9,00%	8,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
TOTALE	100,00%	82,00%

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,00 x 2.150,00 = **124.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 124.700,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 124.700,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 42, cat. C/6 classe 4**, consistenza mq 13, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO COPERTO	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.000,00 = **13.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

## 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	58,00	0,00	124.700,00	124.700,00
B	posto auto	13,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>137.700,00 €</b>	<b>137.700,00 €</b>

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: **€ 137.700,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 0,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 137.700,00

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 16

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 110 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 67 mq, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-3, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117

Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella

590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 –

FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenti ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>82,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 132.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 132.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18/01/2016 nn. 65057/33450 viene divisa in due la quota ipotecaria di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sugli immobili distinti al foglio 10 particella 590 subalterno 43 e subalterno 110 per € 1.817.762,28 per capitale ed € 3.635.538,56 per ipoteca

### 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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

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

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.060,15**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDOMINIO LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 - \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 43 millesimi 7,18; sub 110 millesimi 10,24 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\* , costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117,

subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. 55, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. 31, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità N. 41137, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità, presentata il 09/11/2009 con il n.

41137 di protocollo

Accertamento di conformità N. **44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità N. **12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità N. **26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità N. **28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) N. **44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 N. **16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) N. **26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)  
**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 110 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 67 mq, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-3, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590

Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE -

DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.







## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento B31 - Sub. 110, cat. A/2** classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 307,29 (abitazione al piano 3° composta da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, loggiato e **cantina** al piano S2) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 60,00 - Stato di finitura: **non completa**

**Posto auto** al piano S1

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	67,00	x	100 %	=	67,00
<b>Totale:</b>	<b>67,00</b>				<b>67,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Montevarchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montevarchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Montevarchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

#### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona

in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

CODICE OPERA	%	
	Totale	Avanzamento Stato dei luoghi
● Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
● Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
● Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
● Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
● Divisori interni in forati	3,00%	3,00%
● Canne fumarie	1,00%	1,00%
● Porte interne	3,00%	0,00%
● Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
● Serramenti esterni	4,00%	4,00%
● Intonaci	9,00%	8,00%
● Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%

• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>82,00%</b>

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 67,00 x 1.750,00 = **117.250,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.250,00**

**BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC**

**POSTO AUTO**

**DI CUI AL PUNTO B**

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



19:36 4G

← posto auto

Dettagli Fotografie (1)

Tipologia  
Immobile

Quantità  
1.0

Unità  
Unità

Descrizione  
posto auto

Note  
43

SALVA



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 43, cat. C/6** classe 4, consistenza mq 15, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
POSTO AUTO COPERTO	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 1.000,00 = **15.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	67,00	0,00	117.250,00	117.250,00
B	posto auto	15,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>132.250,00 €</b>	<b>132.250,00 €</b>

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: **€. 132.250,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.250,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 17

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 115 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 69 mq, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-3, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117



Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella

590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 –

FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 128 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116, 122; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 44,31 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI N. 46/1, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>80,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 131.750,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 131.750,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18/01/2016 nn. 65057/33450 viene divisa in due la quota ipotecaria di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 115 per € 1.817.762,28 per capitale ed € 3.635.538,56 per ipoteca

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 23/07/2010 nn. 54495/25597 viene frazionata in quote l'ipoteca di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 58 (abbinato ad altra abitazione) per € 128.000,00 per capitale ed € 256.000,00 per ipoteca

### 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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

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 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi

(AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 2.707,05**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDOMINIO LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 - \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 58 millesimi 7,03; sub 115 millesimi 15,86 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e vulture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\*, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi

compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. 55, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. , per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. 31, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso



commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 41137**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità , presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità , presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N. 16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 115 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 69 mq, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-3, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 -

FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 128 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116, 122; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16

fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento B36 - Sub. 115, cat. A/2** classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 307,29 (abitazione al piano 3° composta da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, camera, bagno, loggiato e cantina al piano S2) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 60,00 - Stato di finitura: **non completa**

**Posto auto** al piano S2

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO ABITAZIONE	DI	CIVILE	69,00	x	100 % = 69,00
<b>Totale:</b>			<b>69,00</b>		<b>69,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Montevarchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montevarchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Montevarchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

#### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona



in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

CODICE OPERA	%	
	Totale	Avanzamento Stato dei luoghi
● Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
● Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
● Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
● Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
● Divisori interni in forati	3,00%	3,00%
● Canne fumarie	1,00%	1,00%
● Porte interne	3,00%	0,00%
● Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
● Serramenti esterni	4,00%	4,00%
● Intonaci	9,00%	8,00%
● Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%

• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>82,00%</b>

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,00 x 1.750,00 = **120.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 120.750,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 44,31 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI N. 46/1, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



17:33 4G

← posto auto

Dettagli Fotografie (1)

Tipologia  
Immobile

Quantità  
1.0

Unità  
Unità

Descrizione  
posto auto

Note  
sub 58

SALVA



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 58, cat. C/6** classe 4, consistenza mq 11, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
POSTO AUTO COPERTO	11,00	x	100 %	=	11,00
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>				<b>11,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $11,00 \times 1.000,00 = \mathbf{11.000,00}$

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	69,00	0,00	120.750,00	120.750,00
B	posto auto	11,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				<b>131.750,00 €</b>	<b>131.750,00 €</b>

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: **€. 131.750,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 18

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 116 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 75 mq, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-3, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117

Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella

590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 –



FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 128 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116, 122; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI N. 46/1, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 174.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 174.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18/01/2016 nn. 65057/33450 viene divisa in due la quota ipotecaria di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 116 per € 1.817.762,28 per capitale ed € 3.635.538,56 per ipoteca

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 27/07/2011 nn. 56194/26854 viene frazionata in quote l'ipoteca di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 60 (abbinato ad altra abitazione) per € 200.000,00 per capitale ed € 400.000,00 per ipoteca

### 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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi

(AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 2.860,79**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDominio LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 - \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 60 millesimi 8,19; sub 116 millesimi 16,00 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e vulture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\*, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi

compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. 55, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. , per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. 31, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso

commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 41137**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità , presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità , presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N. 16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa



dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 116 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 75 mq, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-3, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10,

Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590

Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 128 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116, 122; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di

manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento B37 - Sub. 116, cat. A/2** classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 395,09 (abitazione al piano 3° composta da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e **cantina**

al piano S2) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 65,00 - Stato di finitura: **completa**

**Posto auto** al piano S2

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	75,00	x	100 %	=	75,00
<b>Totale:</b>	<b>75,00</b>				<b>75,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Monteverchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Monteverchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre

2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Montevarchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

#### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

CODICE OPERA	%	%
	Totale	Avanzamento Stato

		dei luoghi
• Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
• Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
• Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
• Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
• Divisori interni in forati	3,00%	3,00%
• Canne fumarie	1,00%	1,00%
• Porte interne	3,00%	0,00%
• Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
• Serramenti esterni	4,00%	4,00%
• Intonaci	9,00%	8,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
TOTALE	100,00%	82,00%

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,00 x 2.150,00 = **161.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 161.250,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 161.250,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B



**posto auto** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI N. 46/1, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

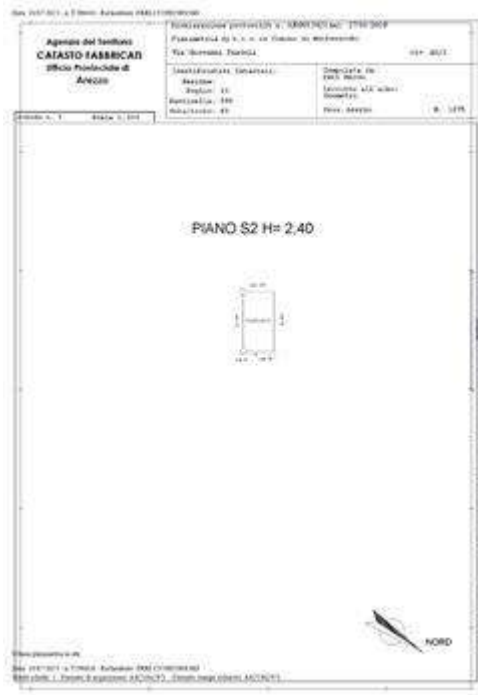
**Posto auto - Sub. 60, cat. C/6 classe 4**, consistenza mq 13, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO COPERTO	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.000,00 = **13.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

## 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	75,00	0,00	161.250,00	161.250,00
B	posto auto	13,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>174.250,00 €</b>	<b>174.250,00 €</b>

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: **€ 174.250,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 0,00**

spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 174.250,00

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 19

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-4-5, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 118 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 140 mq, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-4-5, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117

Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella

590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 –

FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)



**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI N. 46/1, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>153,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 258.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 258.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18/01/2016 nn. 65057/33450 viene divisa in due la quota ipotecaria di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 118 per € 1.817.762,28 per capitale ed € 3.635.538,56 per ipoteca

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 27/07/2011 nn. 56194/26854 viene frazionata in quote l'ipoteca di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 63 (abbinato ad altra abitazione) per € 204.000,00 per capitale ed € 408.000,00 per ipoteca

### 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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

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 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore

di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 4.861,81**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDOMINIO LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 – \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 63 millesimi 8,19; sub 118 millesimi 32,92 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\*, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi

compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. 55, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. , per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. 31, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso

commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 41137**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità , presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità , presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N. 16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)  
**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-4-5, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 118 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 140 mq, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-4-5, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE



- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 -

FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;

Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento B39 - Sub. 118, cat. A/2 classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 619,75 (abitazione al piano 4° e 5° composta da angolo cottura, pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e terrazza al piano quarto; sottotetto e ripostiglio al piano quinto; cantina al piano S2) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 129,00 - Stato di finitura: **non completa****

**Posto auto** al piano S2

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	140,00	x	100 %	= 140,00
<b>Totale:</b>	<b>140,00</b>			<b>140,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Monteverchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Monteverchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Monteverchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

#### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona

in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

CODICE OPERA	%	
	Totale	Avanzamento Stato dei luoghi
• Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
• Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
• Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
• Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
• Divisori interni in forati	3,00%	3,00%
• Canne fumarie	1,00%	1,00%
• Porte interne	3,00%	0,00%
• Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
• Serramenti esterni	4,00%	4,00%
• Intonaci	9,00%	8,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%

• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
TOTALE	100,00%	82,00%

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,00 x 1.750,00 = **245.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 245.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 245.000,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI N. 46/1, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



17:32 4G

← posto auto

Dettagli Fotografie (1)

Codice

Tipologia  
Immobile

Quantità  
1.0

Unità  
Unità

Descrizione  
posto auto

Note  
foglio 10, p. 590, s. 63

SALVA



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 63, cat. C/6** classe 4, consistenza mq 13, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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



descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
POSTO AUTO COPERTO	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $13,00 \times 1.000,00 = 13.000,00$

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	140,00	0,00	245.000,00	245.000,00
B	posto auto	13,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>258.000,00 €</b>	<b>258.000,00 €</b>

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: **€. 258.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 258.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 20

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-4-5, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 119 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 102 mq, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-4-5, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117

Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella

590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 –

FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di 12,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI N. 46/1, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>114,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 190.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 190.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18/01/2016 nn. 65057/33450 viene divisa in due la quota ipotecaria di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sugli immobili distinti al foglio 10 particella 590 subalterno 67 e subalterno 119 per € 1.817.762,28 per capitale ed € 3.635.538,56 per ipoteca

### 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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

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

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.



Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 2.863,34**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDOMINIO LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 - \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 67 millesimi 7,72; sub 119 millesimi 16,50 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\* , costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117,

subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. 55, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. 31, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità N. 41137, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità, presentata il 09/11/2009 con il n.

41137 di protocollo

Accertamento di conformità N. **44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità N. **12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità N. **26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità N. **28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) N. **44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 N. **16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) N. **26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-4-5, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 119 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 102 mq, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-4-5, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590

Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE -

DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento B40 - Sub. 119, cat. A/2 classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 516,46 (abitazione al piano 4° e 5° composta da angolo cottura, pranzo-soggiorno, una camera, bagno e terrazza al piano quarto; sottotetto e ripostiglio al piano quinto; **cantina** al piano S2) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 101,00 - Stato di finitura: **non completa****

**Posto auto** al piano S2

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	102,00	x	100 %	=	102,00
<b>Totale:</b>	<b>102,00</b>				<b>102,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Monteverchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Monteverchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Monteverchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

#### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona

in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

CODICE OPERA	%	
	Totale	Avanzamento Stato dei luoghi
• Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
• Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
• Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
• Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
• Divisori interni in forati	3,00%	3,00%
• Canne fumarie	1,00%	1,00%
• Porte interne	3,00%	0,00%
• Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
• Serramenti esterni	4,00%	4,00%
• Intonaci	9,00%	8,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%

• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
TOTALE	100,00%	82,00%

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,00 x 1.750,00 = **178.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 178.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 178.500,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI N. 46/1, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



17:32 4G

← posto auto

Dettagli Fotografie (1)

Tipologia  
Immobile

Quantità  
1.0

Unità  
Unità

Descrizione  
posto auto

Note  
Foglio 10, p. 590, sub 67

SALVA



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 67, cat. C/6** classe 4, consistenza mq 12, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
POSTO AUTO COPERTO	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 1.000,00 = **12.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	102,00	0,00	178.500,00	178.500,00
B	posto auto	12,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				<b>190.500,00 €</b>	<b>190.500,00 €</b>

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: **€. 190.500,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 190.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 21

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **131,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-4-5, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 121 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 131 mq, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1-4-5, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117

Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella

590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 –

FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di 12,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI N. 46/1, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>143,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 241.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 241.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18/01/2016 nn. 65057/33450 viene divisa in due la quota ipotecaria di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sugli immobili distinti al foglio 10 particella 590 subalterno 72 e subalterno 121 per € 1.817.762,28 per capitale ed € 3.635.538,56 per ipoteca

### **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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

*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 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 4.715,16**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDOMINIO LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 - \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 72 millesimi 7,33; sub 121 millesimi 32,54 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\* , costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117,



subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. 55, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. 31, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità N. 41137, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità, presentata il 09/11/2009 con il n.

41137 di protocollo

Accertamento di conformità N. **44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità N. **12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità N. **26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità N. **28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) N. **44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 N. **16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) N. **26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **131,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-4-5, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 121 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 131 mq, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1-4-5, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590

Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE -

DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 127 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 115, 116, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento B42 - Sub. 121, cat. A/2** classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 671,39 (abitazione al piano 4° e 5° composta da cucina, pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e terrazza al



piano quarto; sottotetto e ripostiglio al piano quinto; **cantina** al piano S1) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 118,00 - Stato di finitura: **non completa**

**Posto auto** al piano S2

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	131,00	x	100 %	=	131,00
<b>Totale:</b>	<b>131,00</b>				<b>131,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Monteverchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Monteverchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre

2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Montevarchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.

#### VALORI DI COMPARAZIONE

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA

CODICE OPERA	%	%
	Totale	Avanzamento Stato

		dei luoghi
• Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
• Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
• Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
• Tamponamento esterno	6,00%	6,00%
• Divisori interni in forati	3,00%	3,00%
• Canne fumarie	1,00%	1,00%
• Porte interne	3,00%	0,00%
• Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
• Serramenti esterni	4,00%	4,00%
• Intonaci	9,00%	8,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
TOTALE	100,00%	82,00%

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131,00 x 1.750,00 = **229.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 229.250,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 229.250,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI N. 46/1, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 72, cat. C/6 classe 4**, consistenza mq 12, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO COPERTO	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 1.000,00 = **12.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

## 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	131,00	0,00	229.250,00	229.250,00
B	posto auto	12,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				<b>241.250,00 €</b>	<b>241.250,00 €</b>

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: **€ 241.250,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 241.250,00

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 22

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **218,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;
- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-4-5, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 122 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 218 mq, rendita 1.032,91 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-4-5, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerente: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117



Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella

590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 –

FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell'immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 128 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116, 122; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

**B** posto auto a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 56,40 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>232,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 395.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 395.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con contratto di affitto tipo 4+1, stipulato il 07/10/2015, con scadenza il 07/12/2019, registrato il 05/10/2015 a MONTEVARCHI (AR) ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 960,00 €/anno.

**Contratto di locazione di un posto auto** stipulato in data 07.10.2015 e registrato in data 15.10.2015 alla **Sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*** (codice fiscale \*\*\*\*\*), con durata dall'01.11.2015 fino al 31.10.2019.

Si riporta l'estratto dei seguenti articoli:

“La locazione avrà durata di anni 4 (quattro) e decorrenza dal 01.11.2015 con scadenza 31.10.2019 e si intenderà tacitamente rinnovata di anno in anno se non verrà data disdetta da una delle parti, da comunicarsi all'altra parte a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza contrattuale.

Il canone di locazione è consensualmente stabilito in €. 960,00 annui oltre IVA di legge, da pagarsi in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate di € 240,00 oltre IVA di legge cadauna, con valuta fissa il giorno 5 del primo mese di ogni trimestre locatizio a mezzo di assegno, denaro contante o bonifico bancario su conto corrente intestato a \*\*\*\*\* S.R.L.”.

In definitiva tale contratto, attualmente vigente, potrebbe avere una scadenza fino alla data del 31.10.2023 rinnovabile tacitamente fino alla data del 31.10.2024, salvo disdetta da comunicarsi tre

mesi prima della scadenza.

Nel contratto di locazione è indicata erroneamente la particella 603 sub 32 in luogo della particella 590 sub 32. La registrazione presso l'Agenzia delle Entrate riporta il dato corretto.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18/01/2016 nn. 65057/33450 viene divisa in due la quota ipotecaria di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sugli immobili distinti al foglio 10 particella 590 subalterno 32 e subalterno 122 per € 1.817.762,28 per capitale ed € 3.635.538,56 per ipoteca

##### **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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€ 6.140,23

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDominio LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 - \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 32 millesimi 6,97; sub 122 millesimi 44,95 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\* , costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici \*\*\*\*\*" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* , la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi



(AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **55**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. , per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. **31**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità N. **41137**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità , presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo

Accertamento di conformità N. **44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità , presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità N. **12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità N. **26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità N. **28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) N. **44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 N. **16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) N. **26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **218,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)  
**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine. I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale. Gli appartamenti sono in parti ultimati ed in parte da ultimare. Quelli da ultimare sono generalmente privi di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggiature ed infissi interni.

Quelli ultimati sono dotati di finiture di ottimo livello: pavimenti in ceramica di prima scelta di notevoli dimensioni, rivestimenti nei bagni ed in cucina sempre in ceramica, intonaci civili, tinteggiature a tempera, infissi interni in legno tamburato rivestito in rovere chiaro, infissi esterni sempre in legno con effetto rovere corredati di vetro camera e scuri in legno verniciato. Gli impianti installati sono:

- elettrico sottotraccia con predisposizione per allarme;

- idrico sottotraccia;
- riscaldamento/raffreddamento a pannelli radianti a soffitto con cronotermostato per ogni stanza;
- ogni scala ha due centrali termiche;
- nell'alloggio vi sono contabilizzatori di acqua sanitaria, di caldo e freddo.

Gli alloggi, compresi quelli non completati, rientrano nella classe energetica A.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di cantine ai piani interrati e di almeno un posto auto. Le cantine di seguito descritte, dotate delle stesse caratteristiche dei posti auto di pertinenza agli alloggi, sono quelle, nel numero di 3, al momento non legate ai singoli alloggi che, come detto, ne hanno una a corredo e quindi possono essere poste liberamente sul mercato e collegate, come le altre, da un punto di vista elettrico, all'alloggio di cui saranno accessori. La pavimentazione è la stessa dell'autorimessa, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-4-5, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 122 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 218 mq, rendita 1.032,91 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2-4-5, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36,

Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590

Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 126 centrale idrica – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 102, 103, 108, 110, 115, 116, 118, 119, 121 e 122; Particella 590 - subalterno 128 vano scala, scala e ascensori – comune ai subalterni 102, 103, 115, 116, 122; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 -

subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 136 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 138 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 140 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 142 corridoio di disimpegno appartamenti scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 144 centrale termica e filtro scala A – comune ai subalterni 161, 150, 84, 93, 95, 108, 110, 118, 119 e 121; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento B43 - Sub. 122, cat. A/2** classe 3, consistenza 10 vani, rendita € 1.032,91 (abitazione al piano 4° e 5° composta da cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazze al piano quarto; sottotetto e ripostigli al piano quinto; **cantina** al piano S2) per una superficie ragguagliata complessiva di circa mq 213,00 - Stato di finitura: **non completa**

**Posto auto** al piano S1

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE	218,00	x	100 %	= 218,00
<b>Totale:</b>	<b>218,00</b>			<b>218,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### VALORI DI MERCATO

Ho esperito le necessarie indagini di mercato al fine di rilevare il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili in libero commercio.

#### Andamento dei prezzi degli immobili a Montevarchi

A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro, con una diminuzione dell'1,82% rispetto a Luglio 2022 (1.482 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montevarchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.409 al metro quadro.

Nel corso del mese di Luglio 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Montevarchi è stato più alto nella zona Pestello, Ginestra, con € 1.713 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Frazioni Collinari con una media di € 1.198 al metro quadro.



**VALORI DI COMPARAZIONE**

Il valore di mercato è ottenuto per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un periodo ritenuto congruo per il caso in questione.

Tali indicazioni sono state ottenute anche attraverso la consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona.

Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensione e taglio, dotazioni del bene, ubicazione, affacci e confini, anno di costruzione, situazione amministrativo-urbanistica-edilizia, collegamenti e accessi, stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e, infine, qualità della vita nella zona in cui il bene è situato.

Dalla ricerca effettuata sono state selezionate le cessioni immobiliari che seguono.

- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*28 dicembre 2017 Rep. 33.391 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 166.705,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*18 gennaio 2018 Rep. 33.415 Appartamento di civile abitazione (A/2) con due garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 340.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*17 ottobre 2018 Rep. 34.224 Appartamento di civile abitazione (A/2) con cantina. Valore dichiarato € 195.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*20 dicembre 2018 Rep. 34.471 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6) e cantina. Valore dichiarato € 185.000,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.901 Ufficio (A/10) con due garage (C/6). Valore dichiarato € 236.600,00
- Atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*15 giugno 2020 Rep. 35.902 Appartamento di civile abitazione (A/2) con garage (C/6). Valore dichiarato € 175.000,00

Dalla comparazione dei detti atti si ottengono i seguenti valori:

- ~ 2.150 €/mq per gli appartamenti, escluso garage
- ~ 30.100 €/vano per l'ufficio, escluso garage
- ~ 1.000 €/mq per i garages.

Nella sostanza si tratta di definire:

- la quotazione degli appartamenti di civile abitazione, in regime di libero mercato;
- il costo di produzione (costruzione) degli immobili.

Per quanto riguarda invece la quotazione del costo di produzione (costruzione) si rileva un valore di 1.600 €/mq. o superiore, tenuto conto del periodo congiunturale negativo legato ai notevoli aumenti dei costi di materiali ed energia.

Occorre poi determinare lo stato di avanzamento della costruzione e conseguentemente l'entità delle opere necessarie alla ultimazione dei lavori.

Faccio riferimento alla seguente:

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI PERCENTUALI DI INCIDENZA**

CODICE OPERA	%	
	Totale	Avanzamento Stato dei luoghi
● Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%	1,00%
● Opere in conglomerato cementizio armato	26,00%	26,00%
● Copertura, scossaline	6,00%	6,00%
● Tamponamento esterno	6,00%	6,00%

• Divisori interni in forati	3,00%	3,00%
• Canne fumarie	1,00%	1,00%
• Porte interne	3,00%	0,00%
• Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,00%	4,00%
• Serramenti esterni	4,00%	4,00%
• Intonaci	9,00%	8,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (stesura tubazioni)	2,00%	2,00%
• Impianto termico e produzione acqua calda (completamento)	4,00%	4,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (stesura tubazioni)	3,00%	3,00%
• Impianto idrico-sanitario, fognatura (completamento)	5,00%	0,00%
• Impianto elettrico (stesura linee e cavi)	2,00%	2,00%
• Impianto elettrico (completamento)	3,00%	3,00%
• Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%
• Opere in ferro	2,00%	2,00%
• Impianti ascensori	3,00%	3,00%
• Sistemazioni esterne	4,00%	4,00%
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>82,00%</b>

Preso atto dello stato dell'arte ritengo congruo determinare la misura di avanzamento della costruzione nell'82,00% e conseguentemente nel 18,00% la misura delle opere di completamento.

Ho quindi eseguito i calcoli successivi con:

- valore di mercato 1.750 €/mq. appartamenti da ultimare
- valore di mercato 2.150 €/mq. appartamenti ultimati
- valore di mercato 30.000 €/vano uffici ultimati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 218,00 x 1.750,00 = **381.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 381.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 381.500,00**

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 56,40 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 32, cat. C/6 classe 4, consistenza mq 14, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale**

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO COPERTO	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 1.000,00 = **14.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

## 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	218,00	0,00	381.500,00	381.500,00
B	posto auto	14,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				<b>395.500,00 €</b>	<b>395.500,00 €</b>

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: **€. 395.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 395.500,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 23

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** posto auto a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 56,40 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590

Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10



Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;

Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Società \*\*\*\*\* S.r.l. a Socio Unico con contratto di affitto tipo 1+1, stipulato il 29/09/2018, con scadenza il 30/09/2019, registrato il 04/10/2018 a MONTEVARCHI (AR) ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 960,00 €/anno.

**Contratto di locazione di un posto auto** stipulato in data 29.09.2018 e registrato in data 04.10.2018 con la Società \*\*\*\*\* S.r.l. a Socio Unico (codice fiscale e Partita IVA \*\*\*\*\*), in persona del legale rappresentante \*\*\*\*\* , con durata dall'01.10.2018 fino al 30.09.2019.

Si riporta l'estratto dei seguenti articoli:

“La locazione avrà durata di anni 1 (uno) e decorrenza dal 01.10.2018 con scadenza 30.09.2019 e si intenderà tacitamente rinnovato di anno in anno se non verrà data disdetta da una delle parti, da comunicarsi all'altra parte a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza contrattuale.

Il canone di locazione è consensualmente stabilito in €. 960,00 annui oltre IVA di legge, da pagarsi in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate di € 240,00 oltre IVA di legge cadauna, con valuta fissa il giorno 5 del primo mese di ogni trimestre locatizio a mezzo di assegno, denaro contante o bonifico bancario su conto corrente intestato a \*\*\*\*\* S.R.L.”.

In definitiva tale contratto, attualmente vigente, potrebbe avere una scadenza fino alla data del

30.09.2023 rinnovabile tacitamente fino alla data del 30.09.2024, salvo disdetta da comunicarsi tre mesi prima della scadenza.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18/01/2016 nn. 65057/33450 viene divisa in due la quota ipotecaria di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 44 per € 1.817.762,28 per capitale ed € 3.635.538,56 per ipoteca

##### **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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

*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 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 849,13

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDominio LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 - \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 44 millesimi 7,18 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\* , costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici \*\*\*\*\*" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* , la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi

(AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **55**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. , per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. **31**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità N. **41137**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità , presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo

Accertamento di conformità N. **44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità , presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità N. **12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità N. **26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità N. **28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) N. **44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 N. **16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) N. **26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 56,40 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1,



intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4

- sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in

soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 44, cat. C/6** classe 4, consistenza mq 14, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

POSTO AUTO COPERTO	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 1.000,00 = **14.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	posto auto	14,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				<b>14.000,00 €</b>	<b>14.000,00 €</b>

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: **€. 14.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 24

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** posto auto a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenti ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590

Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10



Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;

Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni;  
Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni;  
Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni;  
Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni;  
Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Società \*\*\*\*\* S.r.l.s. con contratto di affitto tipo 1+1, stipulato il 29/09/2018, con scadenza il 30/09/2019, registrato il 04/10/2018 a MONTEVARCHI (AR) ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 960,00 €/anno.

**Contratto di locazione di un posto auto** stipulato in data 29.09.2018 e registrato in data 04.10.2018 con la Società \*\*\*\*\* S.r.l.s. (codice fiscale e Partita IVA \*\*\*\*\*), in persona del legale rappresentante \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , con durata dall'01.10.2018 fino al 30.09.2019.

Si riporta l'estratto dei seguenti articoli:

“La locazione avrà durata di anni 1 (uno) e decorrenza dal 01.10.2018 con scadenza 30.09.2019 e si intenderà tacitamente rinnovato di anno in anno se non verrà data disdetta da una delle parti, da comunicarsi all'altra parte a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza contrattuale.

Il canone di locazione è consensualmente stabilito in €. 960,00 annui oltre IVA di legge, da pagarsi in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate di € 240,00 oltre IVA di legge cadauna, con valuta fissa il giorno 5 del primo mese di ogni trimestre locatizio a mezzo di assegno, denaro contante o bonifico bancario su conto corrente intestato a \*\*\*\*\* S.R.L.”.

In definitiva tale contratto, attualmente vigente, potrebbe avere una scadenza fino alla data del

30.09.2023 rinnovabile tacitamente fino alla data del 30.09.2024, salvo disdetta da comunicarsi tre mesi prima della scadenza.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18/01/2016 nn. 65057/33450 viene divisa in due la quota ipotecaria di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 45 per € 1.817.762,28 per capitale ed € 3.635.538,56 per ipoteca

##### **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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

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

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 763,98

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDominio LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 - \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 45 millesimi 6,46 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\* , costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina "Ex Suore" • palazzina "Uffici \*\*\*\*\*" • villa "Ex Convento" • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della "STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.". Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi

(AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 55**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. , per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 **N. 31**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 41137**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità , presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità , presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità **N. 28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) **N. 44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 **N. 16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) **N. 26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 52,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S1,



intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4

- sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in

soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

19:36 4G

← posto auto

Dettagli Fotografie (1)

Tipologia  
Immobile

Quantità  
1.0

Unità  
Unità

Descrizione  
posto auto

Note  
45

SALVA



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 45, cat. C/6** classe 4, consistenza mq 13, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

POSTO AUTO COPERTO	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.000,00 = **13.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	posto auto	13,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>13.000,00 €</b>	<b>13.000,00 €</b>

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: **€. 13.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 25

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** posto auto a MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI SNC, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 603 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 88,62 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito, tra altri, l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 603. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685] alla Società \*\*\*\*\* s.r.l. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 28/11/2008, pratica n. AR0324577, in atti dal 28/11/2008 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.14473.1/2008) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 592, Foglio 10 Particella 611, Foglio 10 Particella 603, Foglio 10 Particella 593, Foglio 10 Particella 609 – sono stati costituiti, tra altri, gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 17, Foglio 10

Particella 603 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 611 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 609 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 611 Subalterno 1 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 20/01/2009, pratica n. AR0011222, in atti dal 20/01/2009 - VARIAZIONE - FRAZIONAMENTO E ULTIMAZIONE LAVORI (n.1018.1/2009) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 611 Subalterno 2 e variazione degli immobili di cui Foglio 10 Particella 603 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 26 – sono stati costituiti i seguenti immobili Foglio 10 Particella 603 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 51, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 611 Subalterno 3 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 08/02/2012, pratica n. AR0016735, in atti dal 08/02/2012 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.2583.1/2012) Comune: MONTEVARCHI (F656) (AR) sono stati costituiti gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 53 e sono stati soppressi gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 34. I nuovi subalterni (53 e 54) sono stati ottenuti con frazionamento e fusione dei precedenti (34 e 35); sostanzialmente il subalterno 53 ha avuto origine dal subalterno 34 e il subalterno 54 ha avuto origine sia dal subalterno 34 che dal subalterno 35.

Beni comuni non censibili Particella 603 - subalterno 1 corsia di manovra e vano areazione al piano S1, griglia di areazione al piano T - subalterni 16, 45, 46 e 47; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio - subalterni 16, 45, 46 e 47; Particella 603 - subalterno 10 vano scala, scala, ascensore, corridoio e locale tecnico, impianto solare termico – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede subalterni 16, 45, 46 e 47.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>22,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.000,00</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 22.000,00

Data della valutazione: 28/06/2024

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

*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 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 98,57</b>
Ulteriori avvertenze:	

È costituito il **CONDominio LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 - \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio riferisce che ci sono ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022- 2023); l'importo è pari ad € 5.940,62. Non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- sub 47 millesimi 4,79 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\* S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\* , costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi

(AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5**, intestata a \*\*\*\*\* S.R.L., per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e direzionale posto nel Lotto n. 2 all'interno dell'Area di Trasformazione ed Ospedale (AR3) nell'ambito del Piano di Recupero denominato FORO VARCHI , rilasciata il 25/01/2007

VARIANTE al permesso di costruire n. 5/2007 N. **62**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., rilasciata il 14/10/2008

Variante finale e chiusura lavori N. **11420**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., presentata il 19/03/2009, rilasciata il 19/03/2009, agibilità del 02/02/2010 con il n. prot. 3948 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Autorimessa

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI SNC

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a MONTEVARCHI VIA FRANCESCO CATALIOTTI SNC, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

I posti auto sono ricavati all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati; pavimentati in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 603 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 88,62 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CATALIOTTI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito, tra altri, l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 603. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685] alla Società \*\*\*\*\* s.r.l. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 28/11/2008, pratica n. AR0324577, in atti dal 28/11/2008 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.14473.1/2008) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 592, Foglio 10 Particella 611, Foglio 10 Particella 603, Foglio 10 Particella 593, Foglio 10 Particella 609 – sono stati costituiti, tra altri, gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 603

Subalterno 8, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 611 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 609 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 611 Subalterno 1 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 20/01/2009, pratica n. AR0011222, in atti dal 20/01/2009 - VARIAZIONE - FRAZIONAMENTO E ULTIMAZIONE LAVORI (n.1018.1/2009) – previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 611 Subalterno 2 e variazione degli immobili di cui Foglio 10 Particella 603 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 26 – sono stati costituiti i seguenti immobili Foglio 10 Particella 603 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 51, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 611 Subalterno 3 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 08/02/2012, pratica n. AR0016735, in atti dal 08/02/2012 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.2583.1/2012) Comune: MONTEVARCHI (F656) (AR) sono stati costituiti gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 53 e sono stati soppressi gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 603 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 603 Subalterno 34. I nuovi subalterni (53 e 54) sono stati ottenuti con frazionamento e fusione dei precedenti (34 e 35); sostanzialmente il subalterno 53 ha avuto origine dal subalterno 34 e il subalterno 54 ha avuto origine sia dal subalterno 34 che dal subalterno 35.

Beni comuni non censibili Particella 603 - subalterno 1 corsia di manovra e vano areazione al piano S1, griglia di areazione al piano T - subalterni 16, 45, 46 e 47; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio - subalterni 16, 45, 46 e 47; Particella 603 - subalterno 10 vano scala, scala, ascensore, corridoio e locale tecnico, impianto solare termico – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede subalterni 16, 45, 46 e 47.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto - Sub. 47, cat. C/6** classe 4, consistenza mq 22, ricavato all'interno di ampia autorimessa localizzata nei due piani interrati (piano S1); pavimentato in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale

## CONSISTENZA:

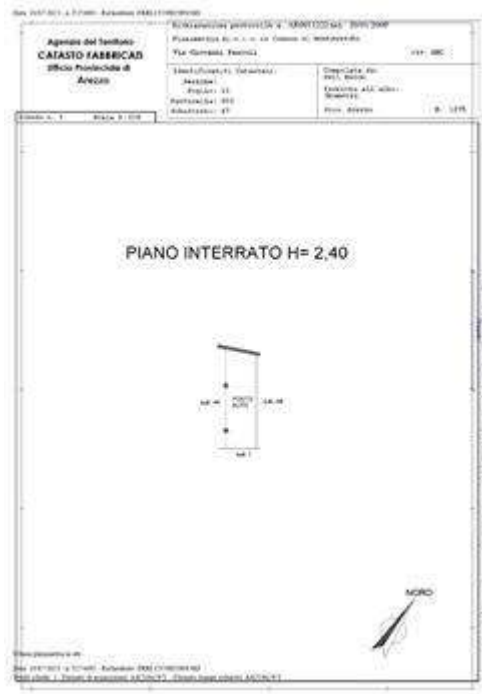
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



POSTO AUTO COPERTO	22,00	x	100 %	=	22,00
<b>Totale:</b>	<b>22,00</b>				<b>22,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Parametrando il Valore minimo di 800,00 €/mq ed il Valore massimo di 1.150,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 975,00 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 1.000,00 = **22.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	posto auto	22,00	0,00	22.000,00	22.000,00
				<b>22.000,00 €</b>	<b>22.000,00 €</b>

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: **€. 22.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 26

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A cantina** a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO C** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra.

I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato è formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale.

Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 596 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 29,13 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 596. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 10/04/2007, pratica n. AR0091637, in atti dal 10/04/2007 - VARIAZIONE - DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.3745.1/2007) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 - sono stati costituiti tra altri gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 596 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 11, Foglio 10

Particella 596 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 1

Beni comuni non censibili Particella 596 - subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; Particella 596 - subalterno 25 resede frontale, tergal e camminamento laterale comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000,00
Data della valutazione:	28/06/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€. 59,69

Ulteriori avvertenze:

È costituito il CONDOMINIO LOTTO C “EX CONVENTO”, Via Ammiraglio Burzagli, 35 - Piazzetta Vecchio Ospedale - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90021730511 amministrato da Studio tecnico Arch. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, con sede in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. 4 - 52027 San Giovanni Valdarno (AR), email \*\*\*\*\*

Il condominio è amministrato da detto studio; ci sono ritardi sul pagamento delle spese condominiali negli ultimi due anni (2022- 2023) per un importo pari ad € 12.059,97; non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- sub 23 millesimi 1,41 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\*, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta

mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività con parere preventivo N. **21679**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 11/07/2005 con il n. 21679 di protocollo

Denuncia di inizio attività con parere preventivo N. **30856**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 03/08/2006 con il n. 30856 di protocollo

Conformità con Variante Finale e fine lavori N. **13257**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, presentata il 05/04/2007 con il n. 13257 di protocollo

Certificato di abitabilità/agibilità N. **41174**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. - \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Restauro e risanamento conservativo: divisione dell'immobile in più unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso - Via Ammiraglio Burzagli, 35, agibilità del 07/11/2007 con il n. 41174 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a MONTEVARCHI VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI 35, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO C** costruito in fregio alla Via Ammiraglio Burzagli, costituente l'ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi. Trattasi di fabbricato edificato alla fine dell'800, composto da corpo centrale articolato su tre piani fuori terra e da due padiglioni laterali sviluppati su due piani fuori terra.

I piani fuori terra sono destinati ad abitazioni (21) e ad uffici (1); il piano interrato è formato da ventidue cantine, una abbinata ad ogni unità immobiliare e da un magazzino di piccola dimensione. L'immobile di cui trattasi, fa parte del Piano di Recupero denominato "Foro Varchi", Area AR3 - Ex Ospedale.

Le cantine sono poste al piano seminterrato; la pavimentazione è in ceramica, sono dotate di impianto elettrico con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 596 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 29,13 Euro, indirizzo catastale: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI N. 35, piano: S1, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 596. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 10/04/2007, pratica n. AR0091637, in atti dal 10/04/2007 - VARIAZIONE - DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.3745.1/2007) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 - sono stati costituiti tra altri gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 596 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 596

Subalterno 15, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 596 Subalterno 1

Beni comuni non censibili Particella 596 - subalterno 24 corridoio, rampa, vani contatore sottoscala, androne di ingresso e scala comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23; Particella 596 - subalterno 25 resede frontale, tergal e camminamento laterale comune ai subalterni 1, 17, 18, 21, 22 e 23.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2015.

21:40

← cantina

Dettagli      Fotografie (2)

Tipologia  
Immobile

Quantità  
1.0

Unità  
Unità

Descrizione  
cantina

Note  
particella 596, sub 23

SALVA



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Cantina - Sub. 23, cat. C/2** classe 6, consistenza mq 6, localizzata al piano seminterrato (piano S1); pavimentazione in ceramica, con tramezzatura in muratura intonacata e tinteggiata

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	6,00	x	100 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>6,00</b>				<b>6,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 1.950,00

Valore massimo: 2.250,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Secondo le specifiche, le cantine sono incluse nel calcolo del 20% della superficie totale della proprietà. Tuttavia, è importante notare che questa percentuale si applica a partire da cantine con un'altezza minima di 1,5 metri. Pertanto, per determinare il valore di una cantina, è necessario considerare attentamente la sua dimensione e altezza. Parametrando il Valore minimo di 1.950,00 €/mq ed il Valore massimo di 2.250,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 2.100,00 €/mq

Applicando la misura del 25% come superficie totale della proprietà al Valore medio si determina il prezzo di 525,00 €/mq arrotondato a **500,00 €/mq**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,00 x 500,00 = **3.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

## 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	cantina	6,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				<b>3.000,00 €</b>	<b>3.000,00 €</b>

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: **€ 3.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 27

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** cantina a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI 46/1, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

La cantina di seguito descritta è dotata delle stesse caratteristiche dei posti auto per quanto riguarda la pavimentazione, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 24,27 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI N. 46/1, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10

Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92,

Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni;



Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni;  
 Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18/01/2016 nn. 65057/33450 viene divisa in due la quota ipotecaria di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 78 per € 1.817.762,28 per capitale ed € 3.635.538,56 per ipoteca

### 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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

#### 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 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 143,10**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDominio LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 - \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 78 millesimi 1,21 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\* , costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni

immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **55**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. **31**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità N. **41137**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e

chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità , presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo

Accertamento di conformità N. **44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità , presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità N. **12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità N. **26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità N. **28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) N. **44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 N. **16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) N. **26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI 46/1

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI 46/1, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

La cantina di seguito descritta è dotata delle stesse caratteristiche dei posti auto per quanto riguarda la pavimentazione, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 24,27 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI N. 46/1, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10

Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella



590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a

tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Cantina - Sub. 78, cat. C/2** classe 6, consistenza mq 5, localizzata nei due piani interrati (piano S2); pavimentata in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale; pareti, ad eccezione di quelle confinanti con l'autorimessa, in blocchetti tipo antincendio, non intonacati

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

CANTINA	5,00	x	100 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>5,00</b>				<b>5,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 1.950,00

Valore massimo: 2.250,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Secondo le specifiche, le cantine sono incluse nel calcolo del 20% della superficie totale della proprietà. Tuttavia, è importante notare che questa percentuale si applica a partire da cantine con un'altezza minima di 1,5 metri. Pertanto, per determinare il valore di una cantina, è necessario considerare attentamente la sua dimensione e altezza. Parametrando il Valore minimo di 1.950,00 €/mq ed il Valore massimo di 2.250,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 2.100,00 €/mq

Applicando la misura del 25% come superficie totale della proprietà al Valore medio si determina il prezzo di 525,00 €/mq arrotondato a **500,00 €/mq**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5,00 x 500,00 = **2.500,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. **2.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **2.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

### 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	cantina	5,00	0,00	2.500,00	2.500,00
				<b>2.500,00 €</b>	<b>2.500,00 €</b>

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: €. **2.500,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. **0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **2.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 28

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** cantina a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

La cantina di seguito descritta è dotata delle stesse caratteristiche dei posti auto per quanto riguarda la pavimentazione, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 154 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 24,27 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10

Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92,

Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni;



Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni;  
Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni;  
Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni;  
Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni;  
Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche

alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\* in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\* in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\* in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

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

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi

(AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 143,10</b>
Ulteriori avvertenze:	

È costituito il **CONDOMINIO LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 – \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 154 millesimi 1,21 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di

repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\* S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* , la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza;

predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **55**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l. , per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. **31**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità N. **41137**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità , presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo

Accertamento di conformità N. **44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità , presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità N. **12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità N. **26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità N. **28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) N. **44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 N. **16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) N. **26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

### CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

La cantina di seguito descritta è dotata delle stesse caratteristiche dei posti auto per quanto riguarda la pavimentazione, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,4. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 154 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 24,27 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590

Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio



10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni;

Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Cantina - Sub. 154, cat. C/2** classe 6, consistenza mq 5, localizzata nei due piani interrati (piano S2); pavimentata in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale; pareti, ad eccezione di quelle confinanti con l'autorimessa, in blocchetti tipo antincendio, non intonacati



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	5,00	x	100 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>5,00</b>				<b>5,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 1.950,00

Valore massimo: 2.250,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Secondo le specifiche, le cantine sono incluse nel calcolo del 20% della superficie totale della proprietà. Tuttavia, è importante notare che questa percentuale si applica a partire da cantine con un'altezza minima di 1,5 metri. Pertanto, per determinare il valore di una cantina, è necessario considerare attentamente la sua dimensione e altezza. Parametrando il Valore minimo di 1.950,00 €/mq ed il Valore massimo di 2.250,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 2.100,00 €/mq

Applicando la misura del 25% come superficie totale della proprietà al Valore medio si determina il prezzo di 525,00 €/mq arrotondato a **500,00 €/mq**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5,00 x 500,00 = **2.500,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	cantina	5,00	0,00	2.500,00	2.500,00
				<b>2.500,00 €</b>	<b>2.500,00 €</b>

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: **€. 2.500,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 29

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** cantina a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE) **EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

La cantina di seguito descritta è dotata delle stesse caratteristiche dei posti auto per quanto riguarda la pavimentazione, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 155 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 4 mq, rendita 19,42 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10

Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92,

Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni;



Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni;  
Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni;  
Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni;  
Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni;  
Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni;  
Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni;  
Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>4,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 18/01/2016 nn. 65057/33450 viene divisa in due la quota ipotecaria di cui ai nn. 2084/9320 del 03/05/2007 che va a gravare anche sull'immobile distinto al foglio 10 particella 590 subalterno 155 per € 1.817.762,28 per capitale ed € 3.635.538,56 per ipoteca

### 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 MONTEVARCHI .

SERVITÙ Servitù e oneri sono quelli di legge e di uso nei rapporti condominiali in relazione anche alla tipologia della struttura; tali servitù, con particolare riferimento al passaggio a vista a soffitto e/o a parete, delle tubazioni di smaltimento scarichi, delle tubazioni di adduzione del gas - metano, posizionamento nei resedi privati e/o condominiali di fosse biologiche, pozzetti di raccolta, realizzazione di vani condominiali per alloggiamento contatori, Enel, Telecom, Gas, acquedotto, illuminazione, ecc. L'accesso all'immobile avviene tramite aree urbane, ora di proprietà comunale, adibite ad uso pubblico, come da convenzioni urbanistiche sottoscritte. Servitù passive gravanti la rampa di accesso del Lotto 1, e di quelle attive gravanti la rampa di accesso del Lotto 2 per raggiungere il locale antincendio, costituite con atti ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data: - 14 dicembre 2007, rep. n. 49.890, trascritto ad Arezzo il 19 dicembre 2007 al n. 17.047 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.480, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6358 e 6360 Reg. Part., - 27 maggio 2009, rep. n. 52.481, trascritto ad Arezzo in data 5 giugno 2009 ai nn. 6362 e 6363 Reg. Part., - 16 luglio 2009 rep. n. 52.755, trascritto ad Arezzo in data 24 luglio 2009 ai nn. 8775 e 8776 Reg. Part., - 1° ottobre 2009, rep. n. 53.034, trascritto ad Arezzo in data 7 ottobre 2009 ai nn. 11.411 e 11.412 Reg. Part.; - 19 gennaio 2011, rep. n. 55298, trascritto ad Arezzo in data 21 gennaio 2011 al n. 783 Reg. Part.; - 25 gennaio 2011, rep. n. 55347, trascritto ad Arezzo in data 28 gennaio 2011 ai nn. 1079 e 1081 Reg. Part.; - 4 dicembre 2012, rep. n. 57976/28191, trascritto ad Arezzo in data 17 dicembre 2012 al n. 13338 Reg. Part.; - ed atto notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi in data 16 luglio 2012, rep. n. 3548, trascritto ad Arezzo in data 23 luglio 2012 al n. 7681 Reg. Part.; • servitù di uso pubblico costituita con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 15 dicembre 2009, rep. n. 53.417, trascritta ad Arezzo in data 23 dicembre 2009 al n. 14.560 Reg. Part.; • servitù a favore sulla porzione di rampa di accesso al seminterrato costituite con atto ai rogiti notaio \*\*\*\*\*in data 11 febbraio 2010, rep. n. 53729, trascritte ad Arezzo in data 19 febbraio 2010 ai nn. 2519 e 2520 Reg. Part.

#### 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 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43799/18439 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4758/22582, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 4.950.000,00.

Importo capitale: 3.300.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43800/18440 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a AREZZO ai nn. 4759/22583, a favore di BANCA INTESA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48741/21265 di repertorio, iscritta il 29/05/2007 a AREZZO ai nn. 2645/11831, a favore di Banca INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48539/21109 di repertorio, iscritta il 03/05/2007 a AREZZO ai nn. 2084/9320, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 17.200.000,00.

Importo capitale: 8.600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2007 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 48608/21158 di repertorio, iscritta il 11/05/2007 a AREZZO ai nn. 2277/10153, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A., contro \*\*\*\*\* s.r.l., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Importo ipoteca: 6.200.000,00.

Importo capitale: 3.100.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 143,10**

Ulteriori avvertenze:

È costituito il **CONDOMINIO LOTTO 1**, Via Pascoli, 46 - Via F. Cataliotti 101 - 52025 Montevarchi (AR), codice fiscale 90026000514 amministrato da \*\*\*\*\* , con sede in Via \*\*\*\*\* n. 10 - \*\*\*\*\* (\*\*), telefono e fax \*\*\* \*\*\*\*\* , email \*\*\*\*\*

Lo studio segnala ritardi sul pagamento delle spese condominiali degli ultimi due anni (2022 - 2023) per un importo pari ad € 43.668,68. A detto importo devono essere aggiunti € 6.140,30 per esercizio straordinario "Interventi di cui alla delibera del 07/02/2023 oltre lavori indifferibili eseguiti e da eseguire" periodo: 01/01/2023 - 28/02/2024; l'importo è da verificare; è stato notificato decreto ingiuntivo non opponibile stante la procedura di liquidazione giudiziale in corso.

- sub 155 millesimi 1,21 - Tabella A, Proprietà generale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\*

S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\* , costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni

immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **55**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 55 di protocollo

Permesso di costruire - Variante n. 31 al Permesso di costruire n. 55/2007 N. **31**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, rilasciata il 22/06/2009 con il n. 31 di protocollo

Accertamento di conformità N. **41137**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e

chiusura lavori parziale (tunnel) con accertamento di conformità , presentata il 09/11/2009 con il n. 41137 di protocollo

Accertamento di conformità N. **44105**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di - Variante finale e chiusura lavori parziale (autorimessa livello -1 e parti condominiali) con accertamento di conformità , presentata il 02/12/2009 con il n. 44105 di protocollo

Accertamento di conformità N. **12152**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni, autorimessa livello -2 e parti condominiali) con accertamento di conformità, presentata il 30/03/2010 con il n. 12152 di protocollo

Accertamento di conformità N. **26234**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 14/07/2010 con il n. 26234 di protocollo

Accertamento di conformità N. **28728**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Variante finale e chiusura lavori parziale (abitazioni e parti comuni) con accertamento di conformità, presentata il 04/08/2010 con il n. 28728 di protocollo

Certificato di agibilità (autorimessa livello -1 e parti condominiali) N. **44107**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 02/12/2009 con il n. 44107 di protocollo

Certificato di agibilità (abitazioni e autorimessa livello -2) depositato con prot. n° 16625 del 30/04/2010 N. **16625**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 30/04/2010 con il n. 16625 di protocollo

Certificato di agibilità (parti condominiali) N. **26349**, intestata a \*\*\*\*\* s.r.l., per lavori di Ristrutturazione Urbanistica: costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale posto nel lotto n. 1 nell'ambito del Piano di Recupero denominato Foro Varchi - Via Giovanni Pascoli, agibilità del 14/07/2010 con il n. 26349 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 6 del 19/01/2006 e Consiglio Comunale n° 45 del 21/04/2006 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art. 20 - Il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

Variante al Piano di Recupero adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 112 del 24/10/2007 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/01/2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona (T3) tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17 le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato Art.20 il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

**EDIFICIO 1** costruito in fregio alla Via Giovanni Pascoli ed articolato su n° 5 piani fuori terra e n° 2 piani interrati. Ha destinazione mista, in parte commerciale ed in parte prevalente abitativa. I piani interrati sono destinati a parcheggi per le attività commerciali, a posti auto per gli alloggi a cui sono pertinenziali ed a cantine.

La cantina di seguito descritta è dotata delle stesse caratteristiche dei posti auto per quanto riguarda la pavimentazione, mentre le pareti, che non siano quelle dell'autorimessa medesima, sono in blocchetti tipo antincendio, non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 590 sub. 155 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 4 mq, rendita 19,42 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: S2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze: 1. Con denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, in atti dal 04/04/2006 – DEMOLIZIONE PARZIALE - DEMOLIZIONE PARZIALE (n.3384.1/2006) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 144 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 117 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 144 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 367 – è stato costituito tra altri l'immobile rappresentato al Foglio 10 Particella 590. Gli immobili soppressi con suddetta denuncia di Variazione in soppressione del 04/04/2006, pratica n. AR0037956, erano tutti quelli di cui all'atto di provenienza [atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685]. 2. Con denuncia di Variazione in soppressione del 05/11/2009, pratica n. AR0209832, in atti dal 05/11/2009 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.20044.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 591 Subalterno 4, Foglio 10

Particella 593 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 592 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 590, Foglio 10 Particella 594 - sono stati costituiti tra altri gli immobili rappresentati al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 6, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 5, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 3, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 2, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1. 3. Con denuncia di Variazione in soppressione del 25/11/2009, pratica n. AR0225144, in atti dal 25/11/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.21101.1/2009) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 118 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 1 sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 50, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 48, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 46, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 45, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 44, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 43, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 42, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 41, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 40, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 39, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 38, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 37, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 36, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 35, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 34, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 33, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 32, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 31, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 30, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 29, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 28, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 27, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 26, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 25, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 24, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 23, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 118 Subalterno 22, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 21, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 20, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 19, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 18, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 17, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 16, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 15, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 13, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 12, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 11, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 10, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9 4. Con denuncia di Variazione in soppressione del 27/01/2010, pratica n. AR0013421, in atti dal 27/01/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.1257.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 49, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 47, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 14, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 9, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 8, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 7, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 4 - sono stati costituiti tra altri Foglio 10 Particella 590 Subalterno 148, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 147, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 146, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 145, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 144, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 143, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 142, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 141, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 140, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 139, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 138, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 137, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 136, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 135, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 134, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 133, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 132, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 131, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 130, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 129, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 128, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 127, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 126, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 125, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 124, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 122, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 121, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 120, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 119, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 118, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 117, Foglio 10 Particella



590 Subalterno 116, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 115, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 114, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 113, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 112, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 111, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 110, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 109, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 108, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 107, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 106, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 105, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 104, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 103, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 102, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 101, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 100, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 99, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 97, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 96, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 95, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 94, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 93, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 92, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 91, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 90, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 89, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 88, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 87, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 86, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 84, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 83, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 82, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 78, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 77, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 76, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 75, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 74, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 73, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 72, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 71, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 70, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 69, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 68, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 67, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 66, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 65, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 64, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 63, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 62, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 61, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 60, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 59, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 58, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 57, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 56, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 55, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 54, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 53, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 52, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 51 5. Con denuncia di Variazione in soppressione del 21/07/2010, pratica n. AR0125494, in atti dal 21/07/2010 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11240.1/2010) - previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 85, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 81 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 150, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 149 6. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131731, in atti dal 02/08/2010 - DIVISIONE - DIVISIONE (n.11564.1/2010) – previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 98 – sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 154, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 153 7. Con denuncia di Variazione in soppressione del 02/08/2010, pratica n. AR0131738, in atti dal 02/08/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.11565.1/2010) -previa soppressione degli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 123, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 79 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 156, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 155 8. Con denuncia di Variazione in soppressione del 23/05/2013, pratica n. AR0104453, in atti dal 23/05/2013 – VARIAZIONE-DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n.65623.1/2013) - previa soppressione dell’immobile di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 80 - sono stati costituiti gli immobili di cui al Foglio 10 Particella 590 Subalterno 162, Foglio 10 Particella 590 Subalterno 161

Beni comuni non censibili Particella 590 - subalterno 2 camminamento coperto – comune a

tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 10 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 11 rampa esterna di accesso all'autorimessa – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 12 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 13 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 15 loggia di ingresso – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 46 locale tecnico contatori ENEL – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 48 cavedio areazione – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 50 marciapiede – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 125 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 129 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 130 vano scala e scala – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 131 vano tecnico ascensore, tunnel – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 132 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 133 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 134 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 135 corridoio di disimpegno cantine – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 146 rampa e corsia di manovra – comune a tutti i subalterni; Particella 590 - subalterno 147 strada privata di uso pubblico con parcheggi e verde – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 16 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 20 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 118 - subalterno 23 fosse biologiche, scala esterna e rampa disabili – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 6 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 591 - subalterno 8 fosse biologiche – comune a tutti i subalterni; Particella 603 - subalterno 2 locale tecnico antincendio – comune a tutti i subalterni; Particella 657 - subalterno 2 vano contatori con resede – comune a tutti i subalterni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2015.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Cantina - Sub. 155, cat. C/2** classe 6, consistenza mq 4, localizzata nei due piani interrati (piano S2); pavimentata in battuto di cemento con la tipologia del pavimento industriale; pareti, ad eccezione di quelle confinanti con l'autorimessa, in blocchetti tipo antincendio, non intonacati

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

CANTINA	4,00	x	100 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>4,00</b>				<b>4,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 1.950,00

Valore massimo: 2.250,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Secondo le specifiche, le cantine sono incluse nel calcolo del 20% della superficie totale della proprietà. Tuttavia, è importante notare che questa percentuale si applica a partire da cantine con un'altezza minima di 1,5 metri. Pertanto, per determinare il valore di una cantina, è necessario considerare attentamente la sua dimensione e altezza. Parametrando il Valore minimo di 1.950,00 €/mq ed il Valore massimo di 2.250,00 €/mq si ottiene un Valore medio di 2.100,00 €/mq

Applicando la misura del 25% come superficie totale della proprietà al Valore medio si determina il prezzo di 525,00 €/mq arrotondato a **500,00 €/mq**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,00 x 500,00 = **2.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 2.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

### 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	cantina	4,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				<b>2.000,00 €</b>	<b>2.000,00 €</b>

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: €. 2.000,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 30

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** AREA URBANA a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di porzione di terreno circostante al cavedio di areazione del piano seminterrato dell'EDIFICIO 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 609 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 15, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: T, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

Coerenze:

L'intero edificio sviluppa 0 piano, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 0,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 0,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AREZZO ai nn. 13580 Registro generale e 10461 Registro particolare , a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro \*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi ai nn. 43685 di repertorio.

Con atto di fusione per incorporazione notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 novembre 2005 Repertorio n° 43685 le società \*\*\*\*\* S.R.L., \*\*\*\* S.R.L. e \*\*\*\* S.R.L. e la società \*\*\*\*\* s.r.l. si dichiarano fuse mediante incorporazione delle prime tre nella quarta in dipendenza delle rispettive deliberazioni in data 27 settembre 2005. Ai fini delle trascrizioni e volture presso i Pubblici Registri si precisa che fanno parte del patrimonio delle società partecipanti alla fusione, i seguenti immobili: - di proprietà della società \*\*\*\* S.R.L. Ex stabilimento Farmaceutico \*\*\*\*\*, costituito da vari capannoni ad uso industriale posti in Comune di Montevarchi, Via G. Pascoli, adibiti a locali di stoccaggio, magazzini, locali per il ciclo produttivo e depositi materie prime, attualmente in corso di demolizione. Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 particella 144, subalterno 5, Via Giovanni Pascoli, particella 144, subalterno

10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 particella 367, categoria D/1 - di proprietà della società \*\*\*\*\* S.R.L. Beni posti in Comune di Montevarchi, Via Ammiraglio Burzagli e più precisamente: • palazzina “Ex Suore” • palazzina “Uffici \*\*\*\*\*” • villa “Ex Convento” • padiglioni in demolizione costituenti il vecchio Ex Presidio Ospedaliero di Montevarchi Quanto sopra è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 24 dicembre 1990 Repertorio n° 66.489 la società \*\*\*\* S.R.L. per acquisto fattone dalla Signora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, la quale intervenne – oltre che in proprio – anche nella sua qualità di Amministratore Unico della “STABILIMENTO CHIMICO FARMACEUTICO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e C. – S.P.A.”. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 8, Via Giovanni Pascoli, categoria D/1 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 4 giusta VARIAZIONE del 22/12/1990 in atti dal 09/02/1999 FRAZIONAMENTO AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI CLASSAMENTO (n. 25428.1/1990); - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 5 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza; - la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 144, subalterno 10, Via Giovanni Pascoli, area urbana di mq. 1.100 è stata originata dal Foglio 10 Particella 144 Subalterno 1 giusta VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 07/04/2005, pratica n. AR0037349, in atti dal 07/04/2005 - VARIAZIONE - SOPPRESSIONE BENE COMUNE NON CENSIBILE PER UNITA' AFFERENTE SUB. 10 (n.4802.1/2005) - la porzione immobiliare distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 367, categoria D/1 è conferita così come pervenuta mantenendo la originaria consistenza ad eccezione del classamento da D/7 a D/1 giusta VARIAZIONE del 06/02/1992 in atti dal 09/02/1999 CLASSAMENTO (n. 20344.1/1992) Le porzioni immobiliari conferite nella fusione dalla società \*\*\*\*\* S.R.L. sono pervenute alla stessa con atto notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) in data 21 luglio 2005 Repertorio n° 42893 per acquisto fattone dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A. [unità immobiliare denominata Ospedale di Montevarchi compresa tra Via G. Pascoli e Via A. Burzagli in cui sono ubicati gli ingressi alle strutture, lateralmente fra varie proprietà, costituita da un plesso principale al quale nel corso degli anni sono stati aggiunti ulteriori corpi]. Relativamente alla storia catastale si precisa che: - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 117, subalterno 6, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4, e particella 118, subalterno 2, Via Ammiraglio Burzagli, categoria A/10 sono conferite così come pervenute mantenendo la originaria consistenza; predette porzioni immobiliari sono state originate dal Foglio 10 Particella 117 Subalterno 5 e Foglio 10 Particella 118 giusta VARIAZIONE del 31/03/2003 Pratica n. 73105 in atti dal 31/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2346.1/2003); - le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, in foglio 10 particella 118, subalterno 3, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 e particella 118, subalterno 4, Via Ammiraglio Burzagli, categoria D/4 sono state originate dal foglio 10, particella 118 subalterno 1, Via Ammiraglio Burzagli n. 35, piani T-5, categoria D/4 giusta VARIAZIONE del 14/04/2004 Pratica n. AR0045201 in atti dal 14/04/2004 DIVISIONE E VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE (n. 2892.1/2004)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1990 fino al 21/11/2005),



con atto stipulato il 24/12/1990 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 66489 di repertorio

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 09/09/1997 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 09/09/1997 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 03/10/1997 a Arezzo ai nn. 8905 Reg. Part.

AZIENDA U.S.L. 8 per la quota di 1/1, in forza di Decreto Presidente della Giunta Regionale TOSCANA (dal 06/03/2000 fino al 05/05/2003), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di Presidente Giunta Regionale TOSCANA ai nn. 39 di repertorio, trascritto il 23/03/2000 a Arezzo ai nn. 3218 Reg. Part.

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1 (dal 05/05/2003 fino al 21/07/2005), con atto stipulato il 05/05/2003 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Arezzo (AR) ai nn. 82691 di repertorio

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2005 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 21/07/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 21/07/2005 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ****

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

**BENI IN MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC**

## AREA URBANA

### DI CUI AL PUNTO A

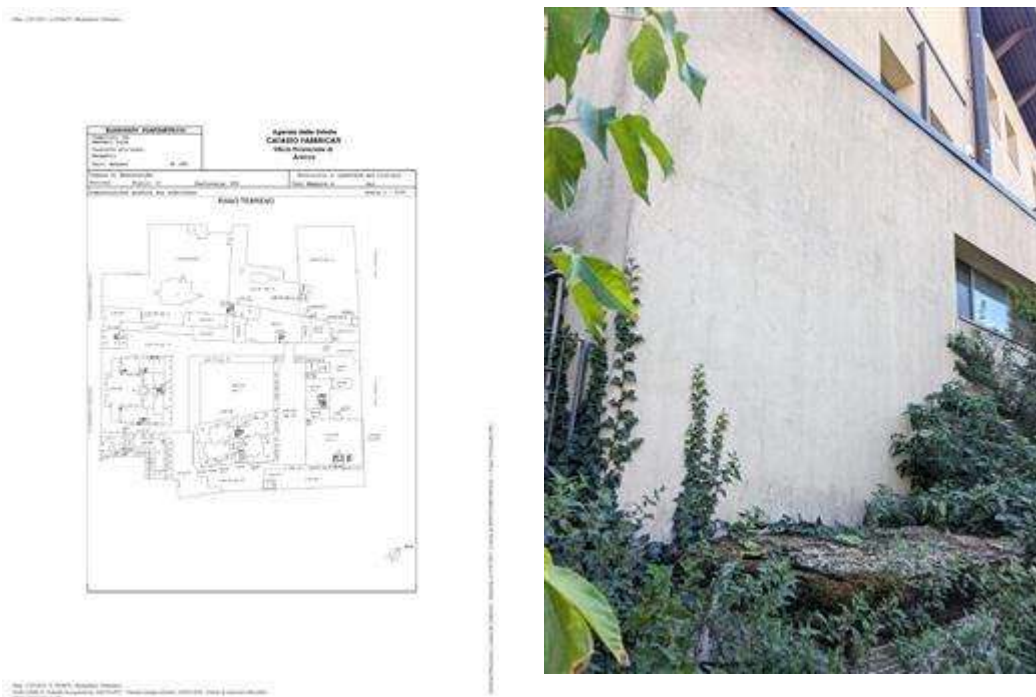
**AREA URBANA** a MONTEVARCHI VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di porzione di terreno circostante al cavedio di areazione del piano seminterrato dell'EDIFICIO 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 609 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 15, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI SNC, piano: T, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.  
Coerenze:

L'intero edificio sviluppa 0 piano, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione immobiliare non dispone di accesso diretto ed è raggiungibile unicamente dalla Via Giovanni Pascoli, attraverso altra proprietà (appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi al foglio di mappa 10 dalla particella 610).

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREA URBANA	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche della porzione immobiliare non ritengo la stessa commerciabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di MONTEVARCHI, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MONTEVARCHI

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	AREA URBANA	15,00	0,00	0,00	0,00
				<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

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: **€. 0,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 26/2023

## LOTTO 31

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **LASTRICO SOLARE** a PONTASSIEVE PIAZZA CAIROLI 4/C, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Lastrico solare posto al piano secondo, parte di corpo di fabbrica di collegamento tra due edifici limitrofi. Non dispone di accesso diretto ma è raggiungibile unicamente dal civico numero 4/C di Piazza Cairolì attraverso altra proprietà: appartamento di civile abitazione, posto sempre al piano secondo, e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve al foglio di mappa 100 particella 243 subalterno 858.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 243 sub. 892 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: PIAZZA CAIROLI 4/A, piano: 2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>6,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.325,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.325,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\*\*\* s.r.l. per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 16/09/2005), con atto stipulato il 16/09/2005 a firma di notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montevarchi (AR) ai nn. 43243 di repertorio, registrato il 19/09/2005 a Montevarchi (AR) ai nn. 829.

VERBALE ASSEMBLEA

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta .

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R. n° 65/2014 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta .

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta .

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN PONTASSIEVE PIAZZA CAIROLI 4/C

## **LASTRICO SOLARE**

DI CUI AL PUNTO A

**LASTRICO SOLARE** a PONTASSIEVE PIAZZA CAIROLI 4/C, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\*\*\* S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Lastrico solare posto al piano secondo, parte di corpo di fabbrica di collegamento tra due edifici limitrofi. Non dispone di accesso diretto ma è raggiungibile unicamente dal civico numero 4/C di Piazza Cairoli attraverso altra proprietà: appartamento di civile abitazione, posto sempre al piano secondo, e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve al foglio di mappa 100 particella 243 subalterno 858.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 100 particella 243 sub. 892 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: PIAZZA CAIROLI 4/A, piano: 2, intestato a \*\*\*\*\* s.r.l.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lastrico solare è perimetralmente delimitato in parte da muratura ed in parte da ringhiera metallica. E' pavimentato in materiale ceramico (tipo gres porcellanato o klinker), che presenta in alcuni punti



rotture e/o discontinuità. Di fatto costituisce prolungamento, senza soluzione di continuità, di analoga superficie di proprietà esclusiva di terzi (appartamento di civile abitazione, posto sempre al piano secondo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve al foglio di mappa 100 particella 243 subalterno 858). Detta proprietà confinante lamenta problemi di umidità all'interno dell'appartamento, verificati durante sopralluogo in data 02 dicembre 2023.

E' necessario precisare che il problema lamentato non esclusivamente è imputabile al lastrico solare; potrebbe essere originato da fenomeni di condensa legati alla presenza di ponti termici, dipendenti dalle caratteristiche costruttive dell'edificio; ed in subordine, se le cause fossero imputabili al lastrico solare, occorre ricordare che la proprietà confinante dispone di analoga contigua superficie per cui non è agevole definire quale sia la porzione causa dei fenomeni di umidità.

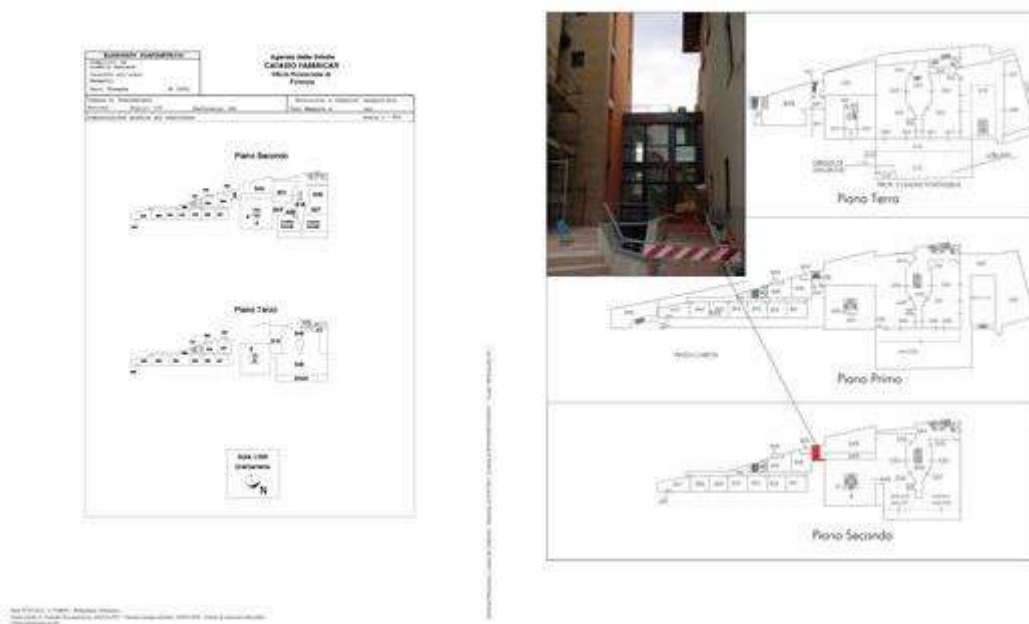
#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LASTRICO SOLARE	20,00	x	30 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>6,00</b>

Agente immobiliare



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2023)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.800,00

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il lastrico solare non dispone di accesso diretto: è raggiungibile unicamente dal civico numero 4/C di Piazza Cairoli attraverso appartamento di civile abitazione, posto sempre al piano secondo, e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve al foglio di mappa 100 particella 243 subalterno 858.

Tale condizione ne preclude ampiamente la commerciabilità.

Considerata l'altra condizione relativa alla presenza di umidità all'interno di proprietà confinante, la valutazione è quella che segue.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 6,00 x 1.550,00 = **9.300,00**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
Accesso non diretto e cattive condizioni di manutenzione	-4.650,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. **4.650,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. **2.325,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FIRENZE, ufficio del registro di PONTASSIEVE, conservatoria dei registri immobiliari di FIRENZE, ufficio tecnico di PONTASSIEVE

**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	LASTRICO SOLARE	6,00	0,00	4.650,00	2.325,00
				<b>4.650,00 €</b>	<b>2.325,00 €</b>

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: **€. 2.325,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.325,00**

data 28/06/2024

il tecnico incaricato  
Geom. LUCIANO FERRINI