



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

124/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

CUSTODE:

IVG per i Tribunali di Arezzo e di Siena

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Roberto Rossi

CF:RSSRRT71C14A390C

con studio in AREZZO (AR) piazza Risorgimento 3

telefono: 3515048508

email: geometra.robtorossi@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A capannone industriale a PERGINE VALDARNO via Pietro Calamandrei - Pergine Valdarno 5, della superficie commerciale di **1.614,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è posto a piano primo da cui vi si accede tramite una rampa esterna carrabile oltre a un resede esclusivo, ed è così composto:

-Ampio locale adibito ad attività produttiva, tre uffici, ingresso/disimpegno, archivio, sala riunioni, spogliatoio, due depositi, refettorio, antibagno con due servizi igienici, antibagno con due servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 198 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria D/7, rendita 15.100,00 Euro, indirizzo catastale: Via Piero Calamandrei , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: subalterno 5 particella 198, subalterno 9 particella 198, planimetria in atti presentate il 10-06-2014 protocollo n. AR0068047.
- foglio 4 particella 198 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria D/7, rendita 15.100,00 Euro, indirizzo catastale: Via Piero Calamandrei , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: subalterno 6 particella 198, subalterno 9 particella 198, planimetria in atti presentate il 10-06-2014 protocollo n. AR0068047.
- foglio 4 particella 198 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana b, indirizzo catastale: VIA PIERO CALAMANDREI, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: subalterni 5-6 particella 198, strada comunale, strada Statale, particella 194, particella 55, particella 201, particella 248
RESEDE RAMPA DI ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.614,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 592.917,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ . 495.000,00



trova:

Data di conclusione della relazione:

31/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 24/05/2021, con scadenza il 30/06/2027, registrato il 22/06/2021 a MONTEVARCHI ai nn. 1034 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di Euro 54.000,00 annui.

Contratto d' affitto stipulato il 24-05-2021 e registrato il 22-06-2021 presso ufficio TZT serie 3T, numero 1034 per un canone annuo di Euro 54.000,00 oltre IVA di legge (oggetto di aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione Istat). L'oggetto del contratto riguardava i subalterni 6 e 5 ed i beni a comune subalterni 9 ed 10 della particella 198 foglio 4 del catasto fabbricati sezione B (Pergine valdarne) del Comune di Laterina Pergine Valdarno.

Il subalterno 9 della particella 198 foglio 4, risulta essere un resede/rampa d accesso esclusivo hai subalterni 5 e 6 della particella 198 foglio 4, mentre il subalterno 10 particella 198 del foglio 4 risulta essere un pozzo come bene a comune non censibile ai subalterni 2-4-5-6-11-12 della particella 198 foglio 4.

I beni oggetto di pignoramento risultano essere i subalterni 5-6-9 della particella 198 del foglio 4, pertanto il sub. 10 della particella 198 foglio 4 (pozzo che fornisce approvvigionamento idrico ai subalterni 2-4-5-6-11-12 della particella 198 del foglio 4) non risulta essere stato oggetto di pignoramento.

La quota imputabile del canone d' affitto dei soli beni oggetto di pignoramento risulta essere pari al 93,00%, in quanto il subalterno 10 risulta essere un pozzo(condominiale) che fornisce approvvigionamento idrico hai subalterni 5-6-9.

Pertanto il canone (con la riduzione 7,00%) per i soli beni oggetto di pignoramento (subalterni 5-6-9 particella 198 foglio 4) risulterà pari ad euro 50.220,00 (più aggiornamento del 75% della variazione Istat annuale).

Il prezzo del canone annuale concordato con il contratto d' affitto sopra menzionato risulta essere congruo. La superficie lorda in oggetto del contratto d' affitto risulta essere di mq.1.614,60 pertanto il prezzo concordato a mq. risulta essere = (54.000,00 euro / 1.614,60mq.) = 33,44 Euro mq./annuo per un importo mensile pari ad euro (33,4412) = 2,786 a mq.

La decurtazione relativo al subalterno 10 particella 198 (pozzo condominiale che fornisce approvvigionamento idrico) è stata considerato che i subalterni 5-6-9, fossero sprovvisti di approvvigionamento idrico e per avere un' approvvigionamento idrico è stato considerata un costo di euro 315 mensili x 12 mesi = Euro 3.780 annui.

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:

servitù: passaggio coattivo, stipulata il 08/07/1997 a firma di prefettura Arezzo ai nn. 176 di repertorio, trascritta il 22/08/1997 a Arezzo ai nn. 11197/8047, a favore di *** DATO OSCURATO



*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di conciliazione costitutivo di diritto reali - Prefettura di Arezzo.

La formalità è riferita solamente a Particella interessata n. 185-183-129-181 del foglio 4 Comune di Pergine Valdarno

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 PERGINE VALDARNO , stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Pisapia ai nn. 48475 di repertorio, registrato il 20/04/2007 a AREZZO ai nn. 8467/5446, trascritto il 24/04/2007 a AREZZO ai nn. 5446/8467, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione edilizia .

CONVENZIONE EDILIZIA CON IL COMUNE DI PERGINE VALDARNO CHE NON E' STATA STIPULATA AI SENSI DELLE NORMATIVE IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA,SOVVENZIONATA, CONVENZIONATA O, COMUNQUE, AGEVOLATA

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 26/10/2007 a firma di NOTAIO LICENIATI MAURIZIO ai nn. 53011/13406 di repertorio, registrata il 30/10/2007 a AREZZO ai nn. 23790/5443, iscritta il 30/10/2007 a AREZZO ai nn. 5343/23790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria atto notarie pubblico.

Importo ipoteca: 3.400.000,00.

Importo capitale: 1.700.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

CON LE SEGUENTO ANNOTAZIONI: ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2010 Servizio di P.I. di AREZZO Registro particolare n. 320 Registro generale n. 2176 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2010 Servizio di P.I. di AREZZO Registro particolare n. 321 Registro generale n. 2177 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA ANNOTAZIONE presentata il 24/01/2020 Servizio di P.I. di AREZZO Registro particolare n. 234 Registro generale n. 1173 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 22/01/2010 a firma di NOTAIO LICENIATI MAURIZIO ai nn. 54674/14610 di repertorio, iscritta il 02/02/2010 a AREZZO ai nn. 2177/321, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTE DEL MUTUO CONTRATTO IL 26/10/2007 REP. 53011.

Importo ipoteca: 1.7000,00.

Importo capitale: 850.000,00.

Durata ipoteca: 15.

FRAZIONAMNETO A QUOTE : IL SUB. 6 P.LLA 198 FOGLIO 4 RISULTA AVERE IPOTECA Euro 850.000,00 e capitale Euro 425.000,00 IL SUB. 5 P.LLA 198 FOGLIO 4 RISULTA AVERE IPOTECA Euro 850.000,00 e capitale Euro 425.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/08/2025 a firma di TRIBUNALE AREZZO ai nn. 2995/2025 di repertorio, trascritta il 04/09/2025 a AREZZO ai nn. 15456/11662, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNEP PRESSO TRIBUNALE



DI AREZZO .

La formalità è riferita solamente a SI RIFERISCE AI SUBALTERNI 5-6-9 DELLA PRATICELLA 198 DEL FOGLIO 4 - SEZ.PERGINE VALDARNO COMUNE DI LATERINA PERGINE VALDARNO.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

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: €. 4.500,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Fosse biologiche/depuratore reflui e pozzo condominiale approvvigionamento idrico

Ulteriori avvertenze:

1) Si evidenzia che in data 21/08/2025 l'unità immobiliare al piano terra, sottostante il compendio oggetto di esecuzione, è stato oggetto di incendio.

Il piano primo (subalterno 5-6 particella 198 foglio 4) ha riportato danno da fumo per tutta la sua estensione del capannone, in particolare nell' area di stoccaggio delle stoffe che risultano inutilizzabili causa la densità dei fumi entrati all' interno, come riportato nel rapporto d' intervento del corpo dei Vigili del Fuoco, Comando di Arezzo (Scheda 4205/01 del 21-08-2025).

Nella scheda del rapporto dei Vigili del Fuoco si evince che l' incendio è scaturito al piano Terreno su una unità immobiliare di altra proprietà rispetto all' eseguito.

Nella documentazione fornita alla società esecutata, si evidenzia quanto segue:

-Nel verbale di sopralluogo, datato 03-09-2025, del medico competente della ditta Conduttrice dei locali al piano primo oggetto di esecuzione, ha riscontrato l' insalubrità di tutti i locali per rischio di compromettere l' apparato respiratori per i dipendenti che vi dovessero soggiornare.

-Inoltre è stato anche fornito, dalla società esecutata proprietaria del piano primo, un preventivo per la bonifica di tutti i locali, per renderli nuovamente salubri, da una ditta specializzata per un importo di euro 64.302,81 (totale imponibile)

2) In relazione all' impianto fotovoltaico installato nella copertura (condominiale) del fabbricato con potenza di 40,18Kwp., è stato realizzato con pratica edilizia del 23-10-2023 protocollo n. 0016415, presentata dall' attuale conduttore dell' immobile eseguito, ed è stato dichiarato nella comunicazione di inizio lavori interventi energetici sostituenti attività libera (ai sensi art. 14 L.R. 39/2005 e art. 136 comma 3 L.R. 65/2014) di non avere titolo esclusiva all' esecuzione dell' intervento, ma di disporre comunque della dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o altra documentazione idonea alla dimostrazione del titolo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si fa presente che l' attuale proprietario del compendio immobiliare in esecuzione, in data 14/04/2025 ha stipulato un preliminare di vendita, trascritto ad Arezzo il 24/04/2025 n. 7174/5399, per l' acquisto della piena proprietà per 1/1 dei subalterni 5-6-9 particella 198 foglio 4 sezione Pergine Valdarno del Comune di Laterina Pergine Valdarno e della proprietà pro quota del bene comune non censibile (pozzo) del sub. 10 particella 198 foglio 4 Sezione Pergine Valdarno, non oggetto del presente



esuzione immobiliare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/2010), con atto stipulato il 08/04/2010 a firma di Scrittura privata autenticata Notaio Pisapia Roberto ai nn. 53964/25196 di repertorio, trascritto il 13/04/2010 a AREZZO ai nn. 6758*4563.

Per l' acquisto della piena proprietà per 1/1 dei subalterni 5-6-9 particella 198 foglio 4 sezione Pergine Valdarno del Comune di Laterina Pergine Valdarno.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Compravendita (dal 06/09/2004 fino al 26/06/2007), con atto stipulato il 06/09/2004 a firma di Notaio Notaro Roberta di Arezzo ai nn. 7982/1305 di repertorio, trascritto il 07/09/2004 a Arezzo ai nn. 18099/11508.

Acquisto terreno particella 198 di mq. 3.193 del foglio 4 Comune Pergine Valdarno

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Compravendita (dal 26/06/2007 fino al 08/04/2010), con atto stipulato il 26/07/2007 a firma di Notaio Notaro Roberta Arezzo ai nn. rep. 79282 di repertorio, trascritto il 20/04/2007 a Arezzo ai nn. 8467/5446.

Acquisto terreno particella 198 di mq. 3.193 del foglio 4 Comune Pergine Valdarno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso a Costruire -Concessione edilizia N. **Permesso a costruire 1192** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di fabbricato produttivo, presentata il 15/05/2007 con il n. 1181 di protocollo, rilasciata il 28/09/2007 con il n. 1192 di protocollo, agibilità del 13/10/2009 con il n. 6032 di protocollo.

Inoltre e' stato oggetto delle seguenti variante in Corso d' opera: -variante in Corso d' opera del 17-03-2009 protocollo numero 1860 pratica 27/2009 -Variante in corso d' opera con fine lavori del 24-07-2009 protocollo numero 4.475

Segnalazione certificata di inizio attività N. **pratica edilizia 35** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, presentata il 26/03/2014 con il n. 1680 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività N. **pratica edilizia n. 43** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne , presentata il 07/07/2014 con il n. 1918 di protocollo

Variante finale N. **Variante finale alle pratiche n. 43-35 del 2014** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, presentata il 09/05/2014 con il n. 2557 di protocollo.

Variante Finale

C.I.L.A. ai sensi della L.R. 65/2014 N. **Pratica edilizia n. 126/2016** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di manufatto per antincendio, presentata il 23/11/2016 con il n. 7824 di protocollo

C.I.L.A. per realizzazione impianto fotovoltaico da Kwp 40,18 N. **Protocollo n. 16415/2023** e



successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato, presentata il 23/10/2023 con il n. 0016415 di protocollo.

Realizzazione impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Convenzione edilizia del 18-04-2007 stipula con il Comune di Pergine Valdarno, l'immobile ricade in zona Zona produttiva "D" - . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Area produttiva scheda B.18, Sottosistemi 3- Malafrasca R.U.

. Il titolo è riferito solamente al fabbricato dove sono ubicate le unità dove sono ubicate l' immobili eseguiti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione tramezzature interne, piccole modifiche delle tramezzature interne e realizzazione di contro-soffittature, con realizzazione di un refettorio, con costituzione di un'unica unità produttiva (normativa di riferimento: Legge regionale 65/2014 e s.m.i. - D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sono state realizzate delle tramezzature interne (in cartongesso) contro-soffittature, per realizzazione di nuovi locali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Effettuazione di Pratica edilizia in sanatoria con pagamento sanzione amministrativa, verifiche impiantistica/ antincendio opere realizzate ed eventuale adeguamento: €14.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi previsti sette mesi.

Verifiche delle opere realizzate dal punto di vista impiantistico ed antincendio in base alle normative vigenti in materia delle opere realizzate .

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dopo l'effettuazione della sanatoria edilizia, dovrà essere presentata l'Attestazione asseverata di Agibilità' (art. 149 L.R. 65/2014) (normativa di riferimento: L.R. 65/2014 e D.P.R. 380 del 06-06-2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Attestazione Asseverata di Agibilità (art. 149 L.R. 65/2014): €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Verifica impiantistica/antincendio norme di sicurezza in materia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tramezzature interne, contro-soffitti, impianto fotovoltaico Kwp. 40,18, fusione dei subalterni 5-6-9 particella 198 foglio 4 in unica unità immobiliare (normativa di riferimento: Conformità delle planimetria depositate in catasto e lo stato di fatto Legge n.122 del 30-07-2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di nuova planimetri catastale con pagamento della sanzione docfa: €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Relazione e presentazione di nuova planimetri catastale con elaborato planimetria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: La destinazione produttiva e conforme alla zona del R.U.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da verifica a seguito delle opere realizzate successivamente al 2014 con verifica dal punto di vista impiantistico antincendio e norme di sicurezza in materia. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica ed eventuale adeguamento per certificazioni impiantistico/antincendio in base alle vigenti normative: €10.500,00

Verifica e relative certificazioni di regolarità impiantisti/antincendio da presentare in allegato Attestazione asseverata di Agibilita'

BENI IN PERGINE VALDARNO VIA PIETRO CALAMANDREI - PERGINE
VALDARNO 5

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a PERGINE VALDARNO via Pietro Calamandrei - Pergine Valdarno 5, della superficie commerciale di **1.614,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è posto a piano primo da cui vi si accede tramite una rampa esterna carrabile oltre a un resede esclusivo, ed è così composto:



-Ampio locale adibito ad attività produttiva, tre uffici, ingresso/disimpegno, archivio, sala riunioni, spogliatoio, due depositi, refettorio, antibagno con due servizi igienici, antibagno con due servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 198 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria D/7, rendita 15.100,00 Euro, indirizzo catastale: Via Piero Calamandrei , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: subalterno 5 particella 198, subalterno 9 particella 198, planimetria in atti presentate il 10-06-2014 protocollo n. AR0068047.
- foglio 4 particella 198 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria D/7, rendita 15.100,00 Euro, indirizzo catastale: Via Piero Calamandrei , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: subalterno 6 particella 198, subalterno 9 particella 198, planimetria in atti presentate il 10-06-2014 protocollo n. AR0068047.
- foglio 4 particella 198 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana b, indirizzo catastale: VIA PIERO CALAMANDREI, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: subalterni 5-6 particella 198, strada comunale, strada Statale, particella 194, particella 55, particella 201, particella 248
RESEDE RAMPA DI ACCESSO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2008.



Esterno fabbricato



Ortofoto-mappa catasto

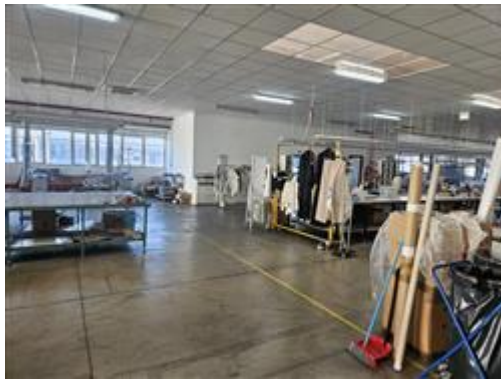




Foto aerea



Interno fabbricato



Interno fabbricato



Interno fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Levane fraz. del Comune di Montevarchi). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 15 km.
 autobus distante 500 metri
 ferrovia distante 10 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è stato costruito negli anni 2008, Il compendio immobiliare è dotato di impianto climatizzazione invernale ed estiva con impianto a pompa di calore, compressione di vapore azionate da motore endotermico.

Degli Impianti:

fognatura: Fosse biologiche/depuratore con recapito in Fognatura comunale conformità: Conformi come da certificato di Agibilità/abitabilità' buono

idrico: Da pozzo condominiale con alimentazione in Pozzo conformità: da verifica con esami di laboratorio sulla potabilità. Da verificare con esami di laboratorio dell'acqua scarso

elettrico: Impianto, la tensione è di 70 Kw massima impiegata conformità: Certificazione del 30-04-2014 ai sensi del D.M. 37-2008 e al di sopra della media

energia solare: Impianto fotovoltaico da 40,18KWp conformità: Realizzato nel 2023 con pratica edilizia suap. Installato dalla G.A. service s.r.l. (affittuario) autorizzata dalla Toscana Inerti srl. (locatore) con lettera del 29-01-2024 buono

condizionamento: Pompa di calore con alimentazione a Elettricità con diffusori in Categoria E.8 conformità: Codice catasto regionale n. 108822 al di sotto della media

telefonico: Presente nella media

antincendio: Naspi - idranti ed estintori conformità: da verificare la funzionalità al di sopra della media

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: Infissi apribili e fissi realizzati in metallo -vetro doppio. In buono stato di conservazione al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in Pavimentazione industriale al di sopra della media

infissi interni: porte ad ante realizzati in Legno/metallo - porte taglia fuoco al di sopra della media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato /prefabbricato buono

copertura: Copertura piana costruita in prefabbricata. Buone condizioni buono

CLASSE ENERGETICA:



[188,03 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0987967 registrata in data 25/01/2026

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale produttivo superficie utile lorda esterna (subalterno 5-6 particella 198)	1.590,00	x	100 %	=	1.590,00
Resede esclusivo rampa di accesso (subalterno 9 particella 198)	1.230,00	x	2 %	=	24,60
Totale:	2.820,00				1.614,60

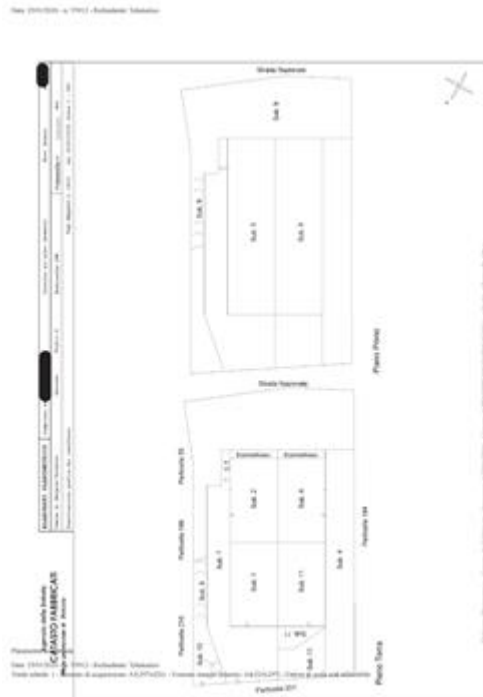


subalterno 5 particella 198



subalterno 6 particella 198





elaborato planimetrico particella 198

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia dell' Entrate - Banca dati anno 2025 semestre 1

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 680,00

Note: valore di mercato per superficie lorda - Codice di zona R1 - Microzona 1 - Destinazione produttiva

Agenzia dell' Entrate - Banca dati anno 2024 semestre 2

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 680,00

Note: Valore di mercato per superficie lorda - Codice di zona R1 - Microzona 1 - Destinazione produttiva

Agenzia dell' Entrate - Banca dati anno 2024 semestre 1

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 680,00

Note: Valore di mercato per superficie lorda - Codice di zona R1 - Microzona 1 - Destinazione produttiva

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie totale lorda subalterno 5-6 particella 198 fodlio 4 = 1.590,00 mq.

Superficie esclusiva resede e rampa d' accesso mq. 1230,00 coeficiente 2% = 24,60mq. superficie lorda ecquivalente

Totale superficie= 1.590,00mq.+ 24,60mq. = 1.614,60 x Euro/mq. 475,00 = 766.935, 00 Euro



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **766.935,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di fatto attuale compendio di grosse dimensioni, con tutti i locali non salubri per la permanenza di lavoratori (dovuto all' incendio) . Pozzo condominiale per approvvigionamento non oggetto di esecuzione (subalterno 10 particella 198)	-76.693,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 690.241,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 690.241,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per individuare il prezzo unitaria di superficie lorda di è fatto riferimento la Bnaca dati delle quotazioni immobiliari della provincia di Arezzo, Comune di laterina Pergine Valdarno, Codice zona R1, Microzona catastale n. 1, destinazione produttiva che risulta avere un valore di mercato tra un minimo.400 €/mq. e un massimo di 680€/mq. di superficie lorda. Consideranto la tipologia del compendio, posto a piano primo e di grosse dimensione si attrisce un valore di € 475,00 a mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, agenzie: Della provincia Arezzo che opera in zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati dell' Agenzia dell' Entrate

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	capannone industriale	1.614,60	0,00	690.241,50	690.241,50
				690.241,50 €	690.241,50 €



Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 69.024,15
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 28.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 592.917,35

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 88.937,60
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 8.680,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 299,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 495.000,00

data 31/01/2026

il tecnico incaricato
Roberto Rossi

