

ALLEGATO I

copia anonima elaborato peritale



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

211/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

RODINO' DI MIGLIONE ELISABETTA

CUSTODE:

L'ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Architetto Alessandro Barciulli

CF:BRCLSN56L18C745H

con studio in SANSEPOLCRO (AR) VIA B. BUONTALENTI, 16

telefono: 3282358160

email: a.barciulli@archiworld.it

PEC: alessandro.barciulli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 211/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 ufficio a SAN GIOVANNI VALDARNO Lungarno Don Giovanni Minzoni 1, della superficie commerciale di **111,17** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locali destinati ad ufficio posti al piano terra nel fabbricato in San Giovanni Valdarno, via Lungarno Don Minzoni n.1.

Si entra direttamente dal piano strada tramite un ampio sporto vetrato, a sinistra guardando la facciata principale, dal quale si accede in un piccolo locale ingresso/accettazione, di seguito un corridoio/disimpegno collega due uffici e un piccolo locale igienico; dallo stesso corridoio si entra in un secondo e più ampio disimpegno, con un piccolo ripostiglio al suo interno, dal quale a sua volta si entra in un terzo ufficio e nel vano prospiciente a sud est indicato come archivio.

Questo Studio, che costituisce il Lotto 1, misura circa mq.91 netti ed è composto da 3 uffici, 1 archivio, un wc, 1 ripostiglio, 1 ingresso, 2 disimpegni

Gli impianti sono tutti distribuiti entro canaline a vista, le finiture appaiono un po' vetuste, le pareti divisorie sono in cartongesso mentre una è con parete attrezzata; l'ala sud dello studio ha controsoffitti del tipo prefabbricato a doghe, mentre nella parte nord-ovest i soffitti sono l'intradosso dei solai di interpiano normalmente intonacati.

Si percepisce una spiccata assenza di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di mediamente ml. 3,55. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 554 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.079,39 Euro, indirizzo catastale: Lungarno Don Giovanni Minzoni, 1, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Lungarno Don Minzoni, *** DATO OSCURATO *** , vano scala comune di altre unità, s.s.a.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,17 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.776,40

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Data di conclusione della relazione:	15/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 12, stipulato il 21/07/2016, con scadenza il 20/07/2028, registrato il 03/09/2025 a Firenze ai nn. 18988 Serie 3T, trascritto il 28/07/2016 a Arezzo ai nn. 7670/10936 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 9600,00 + IVA.

Il contratto di locazione è stato stipulato tra le parti in forma di scrittura privata autenticata dal Notaio Persiani Vincenzo di Figline Valdarno (Atto di locazione ultranovennale), ed è riferito ai soli uffici con ingresso dal civico 1 e di cui alla unità immobiliare Foglio 14, particella 554, subalterno 11.

Stante la locazione riferita al precedente subalterno 11, deve essere specificato che il vano illecitamente trasferito dall'allora subalterno 12 al subalterno 11, determinando l'attuale subalterno 26 ed ampliando, di fatto, la superficie dei locali con accesso dal civico 1, risulta escluso dalla locazione e risulta privo di un apposito contratto di locazione e/o modifica del precedente e citato atto.

Il contratto di locazione fu presentato all'Agenzia delle Entrate, per la registrazione, il 26/07/2016 dalla Immobile srl (01858920513).

L'Agenzia delle Entrate di Firenze ha fatto notare che ad oggi risultano da pagare le annualità dell'imposta di registro degli anni dal 2020 al 2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre alle formalità e gravami sopra elencati, tra le formalità figurano anche:

- **Contratto preliminare di compravendita immobiliare** trascritto ad Arezzo in data 07/10/2011 ai num.16346/11386 *** DATO OSCURATO ***
gravante diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile censito con mappale 554/11, in dipendenza di atto in data 05/10/2011 Notaio Piero Molinari rep.2866/2207;
- **Contratto preliminare di compravendita immobiliare** trascritto ad Arezzo in data 07/10/2011 ai num.12264/9268 *** DATO OSCURATO ***
gravante diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile censito con mappale 554/11, in dipendenza di atto in data 06/10/2014 Notaio Piero Molinari rep.4962/3765;
annotato di risoluzione in data 04/10/2016 ai num.13737/2219, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 21/07/2016 Notaio Vincenzo Persiani rep.26288/9716;
- **Locazione ultranovennale** trascritto ad Arezzo in data 28/07/2016 ai num.10936/7670 contro *** DATO OSCURATO *** , gravante l'immobile censito con mappale 554/11, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 21/07/2016 Notaio Vincenzo Persiani rep.26288/9716;

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** attiva, stipulata il 27/11/2009 a firma di Notaio Piero Molinari ai nn. 1267/943 di repertorio, iscritta il 04/12/2009 a Arezzo ai nn. 21070/3995, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Gravante il diritto di piena proprietà degli immobili allora censiti ai mappali 554 sub.11 e 554 sub.12

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 01/07/2023 a firma di ASSISTENTE - FUNZIONARIO U.N.E.P. ai nn. 1772 di repertorio, trascritta il 20/07/2023 a Arezzo ai nn. 12916/9923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Gravante il diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto censiti ai mappali 554 sub.26 e 554 sub.27

pignoramento, stipulata il 05/11/2024 a firma di ASSISTENTE - FUNZIONARIO U.N.E.P. ai nn. 3537 di repertorio, trascritta il 16/12/2024 a Arezzo ai nn. 21350/16590, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Gravante il diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto censiti ai mappali 554 sub.26 e 554 sub.27

pignoramento, stipulata il 11/04/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI AREZZO ai nn. 1490/2017 di repertorio, trascritta il 09/05/2017 a Arezzo ai nn. 6873/4726, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Gravante il diritto di piena proprietà degli immobili allora censiti ai mappali 554 sub.11 e 554 sub.12

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
Millesimi condominiali:	mai definiti ed inesistenti
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistenti	
Ulteriori avvertenze:	

Non vi sono vincoli specifici che interessano il fabbricato, chiaramente il fronte strada e tutta la fascia che abbraccia il fiume rappresenta un vincolo paesaggistico, di pericolosità idraulica, ecc.. ma non influisce nel nostro fabbricato e di conseguenza nei locali in questione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si specifica che vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle sopra elencate provenienze.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2009), con atto stipulato il 27/11/2009 a firma di Notaio Piero Molinari ai nn. 1266/942 di repertorio, trascritto il 04/12/2009 a Arezzo ai nn. 21069/13783

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2003 fino al 27/11/2009), con atto stipulato il 19/06/2003 a firma di Notaio Walter Balzano ai nn. 58526/22709 di repertorio, trascritto il 10/07/2003 a Arezzo ai nn. 13866/9166

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2009 fino al 27/11/2009), con atto stipulato il 27/11/2009 a firma di Notaio Piero Molinari ai nn. 1265/941 di repertorio, trascritto il 04/12/2009 a Arezzo ai nn. 21068/13782

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dene essere tenuto conto dell'esistenza di una specifica Scheda di valutazione e di prescrizione relativa al fabbricato in oggetto, allegata al Regolamento Urbanistico e indicata con 162U (vedi negli Allegati).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **LICENZA EDILIZIA 3231**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione e restauro fabbricato con cambio di destinazione al piano terra da abitazione a negozi, presentata il 20/05/1970 con il n. 5853 di protocollo, rilasciata il 06/08/1970 con il n. 5853 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Varianti al fabbricato di civile abitazione.

Il progetto prevedeva la trasformazione dell'intero piano terra da abitazione a 2 negozi con trasformazione delle finestre fronte lungarno in 2 distinti portoni per l'accesso ai due negozi di progetto.

D.I.A. N. **DIA 16755/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne con cambio di destinazione delle unità al piano terra in uffici privati, presentata il 16/11/2002 con il n. 016755 di protocollo, agibilità del 29/04/2003 con il n. 6329 di protocollo.
Pratica edilizia 2/296 - Registro 3236

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO STRUTTURALE vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n°3 del

08/01/2014, l'immobile ricade in zona Zone residenziali a tessuto continuo

REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, in forza di delibera Ultima Variante n.17 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 30/07/2024, l'immobile ricade in zona Edifici storici urbani e del territorio aperto. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Scheda del patrimonio architettonico n° 162U - ID Edificio 3252

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito agli impianti dello studio di cui al Lotto 1, deve essere specificato che l'impianto termico non è più funzionante e da molto tempo inutilizzato; la caldaia a metano è inattiva da tempo, priva di manutenzione e di codice catastale.

L'impianto termico fu installato con le opere di trasformazione eseguite nel 1970, con termosifoni in ghisa e caldaia a gasolio (oggi a metano). Ad oggi non esiste più neanche l'allaccio al gas di città ed il relativo contatore.

Non si è voluto inserire il costo di ripristino dell'impianto termico in quanto da molti anni il riscaldamento (e raffrescamento), è garantito dagli split collegati alle rispettive pompe di calore ad energia elettrica, che per l'attività di ufficio possono andare bene.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità più evidente è rappresentata dallo spostamento di un vano dagli uffici del civico 2/A agli uffici del civico 1; si tratta comunque di spostamento di superfici interne senza aumento di unità immobiliari, senza aumento del carico urbanistico e senza alcun tipo di ampliamento di superfici già assentite. Tale spostamento ha determinato una serie di opere interne con realizzazione di piccole pareti, apertura e chiusura di porte interne, adeguamento di impianti. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - L.R. 65/2014 e tutte le altre normative urbanistiche ed edilizie, sia nazionali che regionali attualmente in vigore)

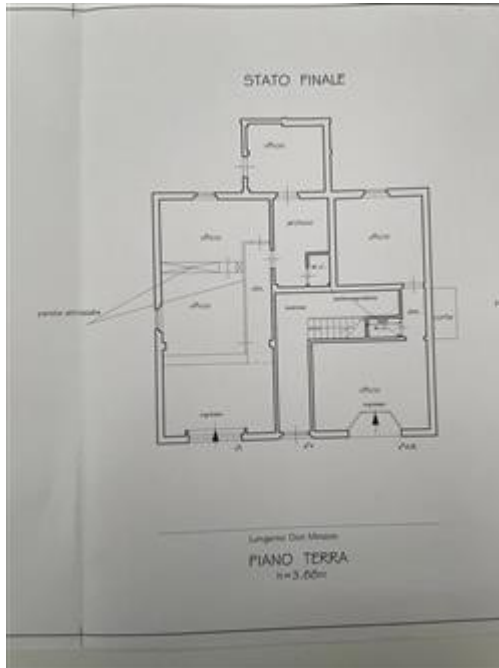
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tali interventi sono riconducibili a quanto indicato all'Art. 135 comma 2 lett. b) Interventi di manutenzione straordinaria (LR 65/2014), per cui sono sanabili tramite una procedura CILA in sanatoria senza corresponsione di oneri concessori e/o costo di costruzione

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione di procedura edilizia e urbanistica per accertamento della conformità (sanatoria edilizia), completa di elaborati e documenti per la presentazione e legittimazione presso Il Comune di San Giovanni Valdarno - solo quota per il lotto 1: €2.000,00
- Verifica strutturale parete interna tra disimpegno e ufficio ovest e predisposizione di sanatoria presso l'ufficio del Genio Civile di Arezzo, previo rilievo strutturale dell'unità immobiliare interessata (da far eseguire ad ingegnere strutturista): €3.000,00
- Oblazione per sanzione amministrativa minima (L.R. 65/2014): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



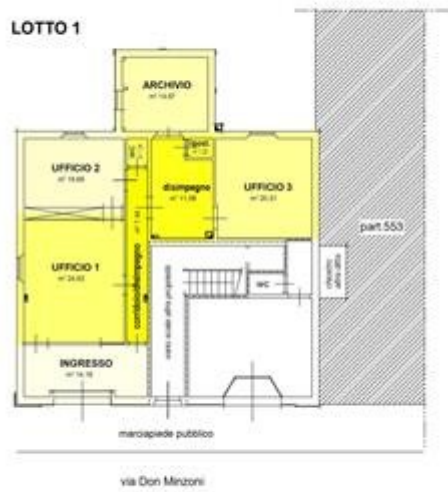
Stato legittimato da deposito in variante alla DIA 16755/2002 così come realizzato e allegato alla agibilità del 2003



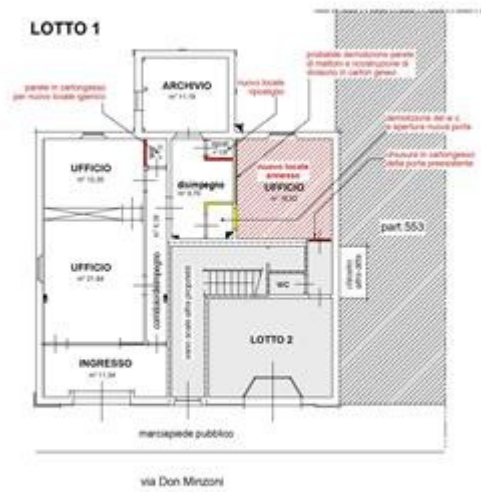
Planimetria catastale stato legittimo al 2003



Planimetria catastale dello stato attuale



Planimetria dei locali che attualmente compongono il Lotto 1 e che rappresentano lo stato attuale



Planimetria dello stato di raffronto tra stato legittimo e stato attuale con indicate tutte le modifiche eseguite

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Locali ufficio con civico 1

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di precarietà che emerge e l'impiego dei climatizzatori elettrici porta il sottoscritto a ritenere necessaria la valutazione di tutto l'impianto da parte di un elettricista abilitato al fine di emettere un nuovo certificato di conformità (normativa di riferimento: Norme sulla sicurezza degli impianti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica impianto elettrico attuale e valutazione della conformità dello stesso in riferimento alle trasformazioni eseguite - emissione di nuovo certificato di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Valutazione dell'impianto elettrico attuale, eventuale adeguamento ed emissione di nuovo certificato di conformità: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allaccio abusivo su altro contatore (come da dichiarazione verbale del conduttore) (normativa di riferimento: Sicurezza degli impianti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta nuovo contatore e verifica del regolare funzionamento idrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di allaccio e contatore per nuova utenza - procedure burocratiche e verifica da parte di idraulico abilitato: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 1

Questa situazione è riferita solamente a Ripristino dell'allaccio dell'acqua potabile e del relativo contatore



vano contatori attuale

BENI IN SAN GIOVANNI VALDARNO LUNGARNO DON GIOVANNI MINZONI 1

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO 1

ufficio a SAN GIOVANNI VALDARNO Lungarno Don Giovanni Minzoni 1, della superficie commerciale di **111,17** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locali destinati ad ufficio posti al piano terra nel fabbricato in San Giovanni Valdarno, via Lungarno Don Minzoni n.1.

Si entra direttamente dal piano strada tramite un ampio sporto vetrato, a sinistra guardando la facciata principale, dal quale si accede in un piccolo locale ingresso/accettazione, di seguito un corridoio/disimpegno collega due uffici e un piccolo locale igienico; dallo stesso corridoio si entra in un secondo e più ampio disimpegno, con un piccolo ripostiglio al suo interno, dal quale a sua volta si entra in un terzo ufficio e nel vano prospiciente a sud est indicato come archivio.

Questo Studio, che costituisce il Lotto 1, misura circa mq.91 netti ed è composto da 3 uffici, 1 archivio, un wc, 1 ripostiglio, 1 ingresso, 2 disimpegni

Gli impianti sono tutti distribuiti entro canaline a vista, le finiture appaiono un po' vetuste, le pareti divisorie sono in cartongesso mentre una è con parete attrezzata; l'ala sud dello studio ha controsoffitti del tipo prefabbricato a doghe, mentre nella parte nord-ovest i soffitti sono l'intradosso dei solai di interpiano normalmente intonacati.

Si percepisce una spiccata assenza di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di mediamente ml. 3,55. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 554 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.079,39 Euro, indirizzo catastale: Lungarno Don Giovanni Minzoni, 1, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Lungarno Don Minzoni, *** DATO OSCURATO *** , vano scala comune di altre unità, s.s.a.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

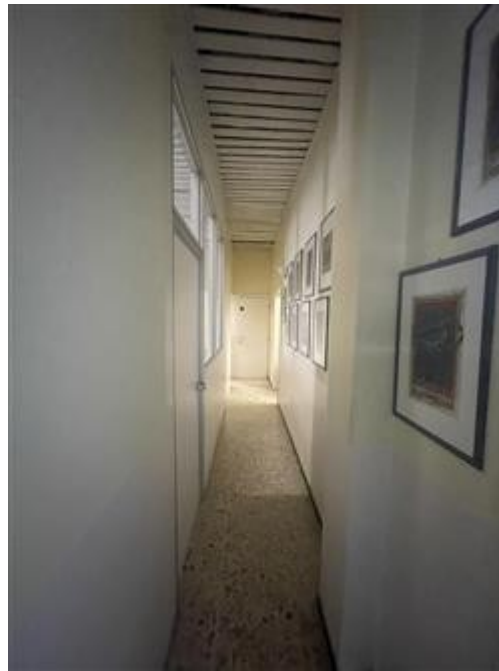


Ingresso allo Studio - Lotto 1

Planimetria di tutti i locali del Lotto 1 con indicate le superfici nette



vano ingresso-accoglienza



disimpegno dell'ala sud dello Studio



altro disimpegno nell'ala nord-ovest - vista sul piccolo ripostiglio e la porta dell'archivio



vista su ingresso esterno dalla strada

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 (i più importanti centri limitrofi sono Centro Storico in prossimità). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ad est fiume Arno con interposta sponda e fascia di verde destinato a giardini pubblici; ad ovest Centro Storico collegato da ampio viale urbano (via Roma)..



vista aerea della zona con indicato il fabbricato in oggetto



sovrapposizione carta comunale su foto aerea



estratto di mappa catastale attuale



il fabbricato in oggetto posizionato sul fronte stradale del Lungarno



dai giardini pubblici il fabbricato in oggetto sullo sfondo



la parte sul retro del fabbricato in oggetto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I locali destinati ad uffici sono posti all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione, con tratti esterni tipici degli edifici di fine "800 o inizio secolo scorso; la facciata principale esterna, perciò, si

presenta con una certa caratteristica di valore storico che, però, si scontra con uno stato di precarietà che si percepisce immediatamente guardando le facciate dello stabile ed in particolare gli ingressi.

Gli uffici in oggetto sono posti al piano terra, con ingressi direttamente dal marciapiede pubblico, guardano verso il lungarno e sono esposti a est-nord-est.

Questo Studio, che costituisce il Lotto 1, ha ingresso dallo sporto vetrato a sinistra guardando la facciata, indicato con civico 1; entrando si accede al locale ingresso dotato di un bancone di accoglienza e accettazione; da questo vano ingresso si entra nel lungo corridoio-disimpegno che permette il collegamento con tutti gli altri vani interni.

Dal corridoio-disimpegno nel lato di sinistra si entra direttamente nei primi 2 uffici, nella piccola parete di fondo si entra nel w.c. e nella parete di destra si entra in un secondo e più ampio disimpegno, questo con un piccolo ripostiglio al suo interno, dal quale a sua volta si entra a destra in un terzo ufficio e nella parete di fronte nel vano prospiciente a sud est indicato come archivio.

Guardando la disposizione dei vani interni si nota che una parte è contenuta all'interno di un unico spazio perimetrato da murature originali, che chiamerò "ala sud" e che contiene il locale ingresso, il corridoio-disimpegno con un piccolo locale igienico in fondo e due ampi uffici; tutti questi locali hanno le caratteristiche di essere divisi da pareti in cartongesso e da pareti attrezzate, con ampie vetrate interne, avere un unico controsoffitto in doghe metalliche disposte a distanza significativa tra loro tanto da mostrare le tante tubazioni impiantistiche interne che si distribuiscono nel soffitto e che, a conferma degli attuali conduttori, sono anche tubazioni di servizio alle unità abitative soprastanti; inoltre, tutti questi ambienti hanno lo stesso pavimento in mattonelle di graniglia tipiche degli anni "60/'70 del secolo scorso.

Nell'altra parte dello Studio, che indicherò come "ala nord-ovest", si trovano: un locale disimpegno con all'interno un piccolo ripostiglio pavimentato con doghe tipo spc ad effetto legno, un terzo ufficio pavimentato in piastrelle di gres porcellanato, il quarto vano prospiciente a sud est e indicato come archivio, questo pavimentato ancora con mattonelle di graniglia base nera. In questa zona le pareti sono intonacate e tinteggiate tradizionalmente, tranne le pareti del ripostiglio ed una porzione della parete del terzo ufficio che sono in cartongesso.

Tutti gli ambienti sono alti, la parte dell'ala sud misura circa ml. 3,10 a causa della presenza del già citato controsoffitto a doghe, mentre nell'ala nord-ovest il terzo ufficio è alto ml. 3,50, il disimpegno ml. 3,52 e l'archivio ml.3,55.

Il fabbricato non ha data certa di realizzazione, si suppone inizio secolo scorso; in ogni caso il piano terra fu destinato ad abitazione, con ingresso dal vano scale comune, fino al 1970 quando con Licenza Edilizia n.3231 del 06/08/1970 furono eseguite opere edilizie e cambio di destinazione ottenendo 2 negozi con altrettante 2 vetrine verso il Lungarno; nel 2002/2003 viene eseguito il cambio di destinazione ed ottenuti uffici in luogo dei negozi; sostanzialmente in quell'epoca si ottiene l'impronta che ancora oggi è visibile.

Conseguentemente gli impianti risalgono al 2003, per altro, anno delle relative certificazioni; in particolare viene modificata la caldaia che da alimentazione a gasolio passa a metano mantenendo il sistema di riscaldamento con radiatori.

Oggi, la caldaia murale a metano è inutilizzata da tempo, priva di ogni manutenzione e/o verifica di funzionamento, di conseguenza il sistema di riscaldamento tradizionale di fatto non è utilizzabile; sono stati installati scambiatori di calore tramite il sistema a pompa di calore elettrica con split interni che fungono da riscaldamento invernale e raffrescamento estivo.

Il locale igienico, originariamente progettato e realizzato nell'attuale vano disimpegno dell'ala nord-ovest, è stato demolito e spostato in testa al corridoio-disimpegno dell'ala sud, mentre nello stesso vano ha trovato posto un piccolo ripostiglio; la demolizione del regolare servizio igienico ha permesso l'apertura di una porta per collegare il terzo ufficio ed annetterlo allo Studio oggi indicato come Lotto 1 (in precedenza il vano era ufficio dello Studio adiacente). Tali interventi sono stati eseguiti senza titolo abilitativo, per cui dovranno essere resi legittimi tramite procedura di sanatoria edilizia.

Lo Studio in descrizione, pur essendo attivo ed utilizzato, verte in uno stato di evidente mancata manutenzione, tutto sembra fermo al 2003 (ultime opere legittime), anche se è presumibile che le



Archivio - quarto vano



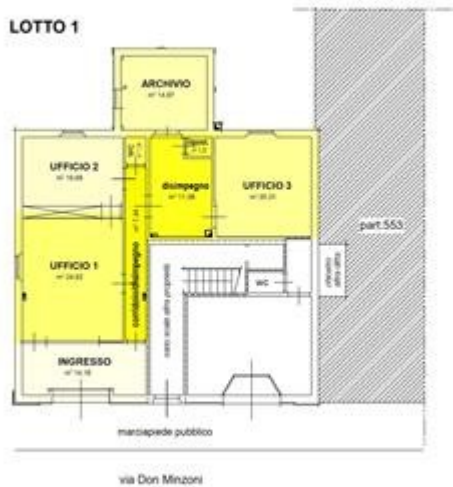
Ufficio 3

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso/accettazione	14,16	x	100 %	=	14,16
Corridoio/disimpegno Ala sud	7,48	x	100 %	=	7,48
Ufficio 1	24,92	x	100 %	=	24,92
Ufficio 2	15,66	x	100 %	=	15,66
WC - locale igienico	1,36	x	100 %	=	1,36
Disimpegno Ala nord-ovest	11,08	x	100 %	=	11,08
Ripostiglio	1,23	x	100 %	=	1,23
Ufficio 3	20,31	x	100 %	=	20,31
Archivio	14,97	x	100 %	=	14,97
Totale:	111,17				111,17



Planimetria dei locali dello Studio che costituisce il Lotto 1 con indicazione delle superfici lorde



Planimetria catastale attuale del Lotto 1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/11/2024

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 28/2021

Descrizione: LOTTO UNO: Diritto di piena ed intera proprietà di locale commerciale ed area urbana adiacente di mq 24 posti in Comune di San Giovanni Valdarno, Via Spartaco Lavagnini n. 83/d., 1

Indirizzo: San Giovanni Valdarno (AR) Via Spartaco Lavagnini, 52027 San Giovanni Valdarno AR, Italia - Toscana San Giovanni Valdarno, AR

Superfici accessorie:

Prezzo: 420.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 367.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 367.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 469.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 05/03/2019
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 188/2016
Descrizione: Unità immobiliare ad uso ufficio al piano terra., 5
Indirizzo: Piazza Beato Angelico 4 San Giovanni Valdarno, AR
Superfici accessorie:
Prezzo: 56.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 623.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 17/12/2020
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 193/2018
Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su porzione di fabbricato urbano ad uso negozio con annesso laboratorio. L'immobile, dislocato al piano terra, è così articolato: a) negozio-pasticceria composto da locale vendita ed annesso servizio igienico con antibagno; b) laboratorio-pasticceria retrostante e comunicante con il negozio, composto da laboratorio, servizi igienici, ripostiglio, centrale termica e resede. I dati metrici sono i seguenti: superficie lorda interna – mq. 126,00; superficie lorda esterna - mq: 136,00 (mq 61,00 strutturati a negozio-pasticceria, completo di bagno e antibagno; mq 75,00 destinati a laboratorio pasticceria, completo di accessori quali spogliatoi e servizi; mq 44,00 resede esterno esclusivo). Per maggiori info visionare avviso di vendita., 1
Indirizzo: Via Spartaco Lavagnini, 142 San Giovanni Valdarno, AR
Superfici principali e secondarie: 61
Superfici accessorie: 75
Prezzo: 97.500,00 pari a 716,91 Euro/mq
Valore Ctu: 130.000,00 pari a: 955,88 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 130.000,00 pari a: 955,88 Euro/mq
Distanza: 753.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 12/01/2018
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 106/2015
Descrizione: Diritto di piena proprietà su fondo ad uso commerciale. Il fondo è dislocato al piano terra ed è composto da due locali oltre wc ed ha una superficie commerciale di 82,00mq, 1
Indirizzo: Via Mazzini, 77 San Giovanni Valdarno, AR
Superfici principali e secondarie: 82
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.680,00 pari a 422,93 Euro/mq
Valore Ctu: 67.000,00 pari a: 817,07 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.880,00 pari a: 522,93 Euro/mq

Distanza: 898.00 m

Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (19/06/2025)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Interrogazione Anno 2024 - semestre 2 - Zona semicentrale - codice zona C2 - destinazione terziaria

Borsino Immobiliare (06/06/2025)

Valore minimo: 1.116,00

Valore massimo: 1.451,00

Note: Osservazione su quotazioni uffici e studi privati

Immobiliare.it (06/06/2025)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Zone centrali intorno e nel Centro Storico - media valori prendendo in riferimento le offerte più eque per tagli di uffici simili

Mercato Immobiliare - Quotazione uffici a San Giovanni Valdarno (06/06/2025)

Valore massimo: 1.435,00

Note: Valutazione effettuata direttamente dal sito Mercato Immobiliare su un totale di 89 annunci di uffici aggiornato a 30/03/2025 - indicato il prezzo medio di 1435,00 /mq. Si ritiene congruo utilizzare tale riferimento come valore massimo

Unicredit_RE Services (06/06/2025)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Ufficio in via Milano offerto a poco oltre 1000/mq locato

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato degli immobili commerciali a San Giovanni Valdarno appare vivo se si osserva l'offerta piuttosto ampia esposta dalle agenzie immobiliari, ma quando si inizia la ricerca di contrattazioni concluse con atti pubblici per ottenere atti comparabili con gli immobili oggetto di stima non si trova alcun atto per uffici di circa 100 mq. ma si trova un solo atto per uffici di circa 30 mq. ; d'altro canto ci sono stati diversi pignoramenti che hanno determinato aggiudicazioni in asta, ma molto datate rispetto ad oggi, tranne una del 2021 che si riferisce a locali commerciali con ampiezza non dichiarata ma che si percepisce sia oltre i 300 mq.

Questa osservazione ci spinge ad utilizzare un criterio di stima monoparametrico, basato sul prezzo medio che il sottoscritto perito intende valutare sulla base delle successive considerazioni.

Intanto la posizione, sicuramente appetibile in quanto all'inizio del Lungarno Don Minzoni, di fronte ai giardini pubblici, questi proprio in sponda dell'Arno; l'immobile in oggetto è localizzato tra il detto Lungarno ed il Centro Storico, raggiungibile a piedi in meno di 5 minuti lungo la vicinissima via Roma; inoltre, l'edificio è posto nell'immediata prossimità della rotonda che collega, tra gli altri, con la zona di Oltrarno e con il casello autostradale. Proprio collegato alla rotonda vi è un parcheggio e l'inizio di una lunga promenade verso il Centro Storico con giardini e verde pubblico; insomma, per un ufficio o attività commerciale, la zona è sicuramente importante ed appetibile.

La palazzina, che contiene gli uffici in oggetto, risale probabilmente agli inizi del "900 (forse fine "800), si riconoscono le decorazioni nella facciata lungo strada tipiche dell'epoca, in ogni caso è stata costruita sicuramente ante 1940 e si presenta con un certo valore storico (la scheda urbana 162U che ne regola e censisce urbanisticamente l'ambito la definisce di medio valore). Si nota che le facciate sono state ripristinate e restaurate tra il 2002 ed il 2003 (DIA prot.16755/2002).

A questo punto, fatte le considerazioni di carattere più generale tendenti ad inquadrare il contesto

ambientale in cui l'edificio si trova, è importante passare ad una analisi più dettagliata sia del fabbricato che delle unità immobiliari in oggetto.

La palazzina è realizzata in muratura di mattoni, su tre piani (un piano sottostrada, un piano terra ed un piano primo), come già indicato il fabbricato quanto meno risale alla prima parte del secolo scorso, inoltre sappiamo che è stato ristrutturato nel 1970 (L.E.3231/1970), e ripristinato tra il 2002 ed il 2003 con opere di manutenzione straordinaria.

Quello che si può osservare oggi è uno stato di precarietà che si deve essere protratto dal momento della provenienza (2009); la facciata principale evidenzia ancora le proprie caratteristiche di medio valore storico, ma evidenzia anche molteplici sovrapposizioni impiantistiche unite ad un livello fortemente percepibile di abbandono e totale mancanza di manutenzione, in particolar modo per quanto riguarda il piano sottostrada caratterizzato da una sorta di baraccopoli ed il piano primo, al quale si accede dal portone centrale e dal conseguente vano scala comune a tutte le unità residenziali dello spesso piano primo. Sappiamo che i locali oggetto della presente perizia sono al piano terra e che, pertanto, non dovrebbero interessarci gli altri piani dell'immobile, ma, in questo caso, non possiamo non sottolineare che lo stato percepito di degrado sia dovuto principalmente proprio a quanto avviene negli altri piani della palazzina.

Lo stato precario rappresentato dall'uso che avviene negli altri piani dell'immobile condiziona molto la ricerca del probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in quanto ciò che probabilmente avviene, sia sopra che sotto i nostri uffici, condiziona la pacifica fruizione dei locali del piano terreno; inoltre, non esiste alcuna forma di amministrazione condominiale e di conseguenza non esiste alcuna consapevolezza del concetto di "bene comune".

Venendo ora agli uffici oggetto della nostra valutazione, deve essere subito evidenziato che al momento dell'atto di provenienza le unità immobiliari trattate erano catastalmente indicate al foglio 14 particella 554 subalterno 11, l'unità con ingresso dal civico 1, e subalterno 12, l'unità con ingresso dal civico 2/A. Questa distinzione è importante in quanto i sub. 11 e 12 rappresentavano una distribuzione dei vani diversa dallo stato attuale, a sua volta rappresentato dai nuovi subalterni 26 e 27; è proprio qui che si innesca la problematica di interventi eseguiti in assenza di atti urbanisticamente legittimi.

Questo stato di cose porta subito ad una presa di posizione: eseguire la valutazione dei beni in riferimento allo stato del titolo di provenienza od eseguire la valutazione dei beni in riferimento allo stato attuale dei luoghi? Dopo una lunga meditazione il sottoscritto ha preferito optare per la seconda via, distinguere i beni secondo lo stato attuale e questo per una serie di ragioni: **la prima**, che la nuova distribuzione costringe ad una sanatoria edilizia e non ad opere di rimessa in pristino (con probabile nuovo rimaneggiamento anche degli impianti oltre che delle partizioni divisorie); **la seconda**, che i tagli delle due unità attuali sono più orientati alle potenziali domande del mercato immobiliare degli uffici (un ufficio di circa 100 mq. ed un secondo ufficio di circa 30 mq.); **la terza**, che lo stato attuale è già catastalmente documentato, tanto da averne modificato gli indicativi originali; inoltre, gli indicativi catastali attuali sono quelli riportati nell'atto di provenienza e la loro rimessa in pristino produrrebbe una confusione nella "storia" catastale con nuova attribuzione di altri indicativi ancora diversi; **la quarta ed ultima ragione**, che lo stato attuale corrisponde a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Nella elaborazione della valutazione, per prima cosa, si sono cercate le trattazioni avvenute nella zona interessata e nelle immediate vicinanze; direttamente da "Genius Perizia Immobiliare" sono stati estratti gli atti corrispondenti ad aste, espropriazioni, fallimenti, ma le informazioni ottenute oltre al prezzo stimato ed al valore andato all'asta spesso sono risultate prive di riferimenti metrici, di conseguenza i dati sono utilizzabili; tramite il portale "Stimatrix city" la ricerca ha prodotto un unico atto e per altro riferito ad un magazzino di mq.28, per cui ancora una volta il dato è risultato inutilizzabile.

La mancanza di "comparabili" porta ad indagare i vari borsini immobiliari attivi nella zona e la banca dati dell'Agenzia delle Entrate O.M.I. per poi analizzare i dati raccolti sulla base della propria esperienza tecnica e peritale.

Dalla analisi dei dati emerge che la media dei valori minimi è 1079,00 €/mq mentre la media dei valori massimi è 1317,20 €/mq, pertanto, la media matematica di tali valori ci indica il valore medio

di 1198,10 €/mq.

Altro approccio per ricercare un valore medio da osservare è dato dall'aggiornamento ad oggi del valore trattato nell'acquisto dei beni oggetto della presente perizia, cioè a quanto indicato nell'atto di provenienza del 27/11/2009; prendendo riferimento dalla banca dati OMI, la più attendibile per tale verifica, si osserva che al secondo semestre del 2009 il valore minimo era indicato in €/mq 1200 (identico all'attuale), mentre il valore massimo era indicato in €/mq 1450 (leggermente minore all'attuale che risulta €/mq 1500); questo ci dice che dopo oltre 15 anni i valori non si sono di fatto modificati e che pertanto le osservazioni precedenti restano invariate anche alla luce di questo confronto.

Sappiamo che gli immobili pervenuti erano indicati con subalterno 11 e subalterno 12 ed avevano una certa distribuzione dei vani che non corrisponde alla attuale, ma sappiamo anche che pur non avendo la stessa distribuzione dei vani gli attuali studi hanno complessivamente la stessa superficie dei precedenti; pertanto, il Lotto 1 (attuale subalterno 26), misura 111,13 mq. lordi mentre il Lotto 2 (attuale subalterno 27), misura 30,17 mq. lordi, per cui complessivamente entrambi i beni pervenuti ed entrambi i beni pignorati misurano 141,30 mq. lordi.

Quanto sopra ci aiuta a determinare che il prezzo pagato nell'atto di provenienza di € 210.000,00 indica un valore unitario di 1.486,20 €/mq., per cui più alto di quanto precedentemente osservato come media dei valori massimi presi a riferimento (1.317,20 €/mq).

Alcune note tratte dai tanti osservatori immobiliari ci dicono che a San Giovanni Valdarno il mercato dei locali commerciali e del terziario è sostanzialmente stabile, con una stimata e leggera crescita dei valori del 2,76% a partire dal prossimo anno, che la richiesta di spazi direzionali è in crescita soprattutto per immobili di 100-150 mq e che la zona di Gruccia e del Centro Storico presentano nuovi immobili direzionali disponibili.

Tutto quanto sopra detto ci porta a tracciare delle considerazioni conclusive: **da un lato**, la posizione degli immobili nel contesto cittadino ed il taglio dimensionale dei due distinti Studi/Lotti in riferimento alla tipologia delle richieste, determinano gli aspetti positivi per la valutazione; **dall'altro lato**, lo stato di mancata manutenzione e precarietà che si protrae almeno dal 2010 (15 anni), la mancanza di decoro quanto meno della facciata principale con un caotico intreccio di cavi e di allacci, per altro chissà se regolari o abusivi, la precarietà delle varie forme di abitazione esistenti all'interno della stessa palazzina, sia al piano sottostante che al piano soprastante gli uffici in oggetto, la mancanza di una forma di amministrazione e/o collaborazione condominiale, che potrebbe rendere difficile ogni possibile miglioria o manutenzione ancorché necessaria, determinano gli aspetti negativi per la valutazione.

Tali ultime osservazioni ci indicano che prendendo in considerazione gli aspetti positivi il probabile valore da considerare potrebbe corrispondere al valore unitario dell'atto di provenienza o quanto meno al valore che scaturisce dalla media dei valori massimi considerati, mentre considerando gli aspetti negativi il valore che scaturisce dalla media dei valori minimi potrebbe anche essere alquanto ottimistico; ancora una volta la media dei valori ci viene in soccorso e a questo punto il valore di riferimento, da considerare alla base della valutazione, a parere del sottoscritto è pari ad €/mq 1.150,00 (valore medio arrotondato in difetto).

Tutto quanto sopra affermato deve considerarsi essenziale per entrambe le valutazioni dei due distinti Lotti, mentre per ogni Lotto dovrà essere ora fatta una apposita ed ulteriore osservazione.

LOTTO 1

Questo Lotto è rappresentato dall'attuale subalterno 26 che misura mq. 111,00 lordi; sappiamo che si avvicina ai tagli di uffici potenzialmente considerabili direzionali, per cui maggiormente ricercati e più in linea con gli attuali bisogni del terziario; pur restando quanto già detto e sapendo quanto incidano gli aspetti negativi indicati, la dimensione maggiormente appetibile per uno studio direzionale (ovviamente escludendo realtà aziendali e/o professionali di medie e grandi dimensioni economiche), porta il sottoscritto ad affermare che il valore indicato da considerarsi come valore di riferimento sia per questo Lotto congruo in 1.150,00 €/mq.

Dal valore complessivo che scaturirà, dovranno essere ovviamente detratte le spese per la necessaria sanatoria edilizia, valutati e detratti i costi per riportare i locali ad uno stato di adeguatezza

impiantistica, estetica e ambientale, oltre alle riduzioni prestabilite.

Per valutare l'entità della sanatoria edilizia dobbiamo tornare al momento in cui gli immobili del piano terra erano pienamente legittimi, cioè al 2003 anno della realizzazione delle opere di cui alla D.I.A. prot.16755 del 16/11/2002 e successiva variante in corso d'opera con Certificato di Agibilità depositato con prot.006329 del 29/04/2003; da quella data ad oggi non sono risultati altri titoli edilizi. Il confronto tra quanto certificato nel 2003 ed oggi evidenzia alcune difformità tra cui quella di maggior rilievo è lo spostamento di superficie utile interna da una unità all'altra; in pratica, il vano sul retro, rispetto all'ingresso, che faceva parte dell'unità subalterno 12 (quella con ingresso dal civico 2/A), è stato collegato all'altra unità indicata all'epoca con subalterno 11 e ingresso dal civico 1. Questo passaggio è avvenuto con opere (apertura di una porta, per collegare il vano con il disimpegno sud-ovest e conseguente demolizione del bagno che si trovava in corrispondenza della nuova porta, realizzazione di un nuovo locale igienico in testa al corridoio disimpegno, chiusura della porta tra il vano in questione e l'unità originaria.

Il costo della sanatoria dovrà essere ripartito tra i due Lotti in quanto riguarda appunto la trasformazione simultanea di entrambi.

Dovrà essere stimato anche il costo delle necessarie opere di manutenzione per riportare l'unità alle normali condizioni di agibilità; gli interventi da eseguire sono: 1) sistemazione del controsoffitto con sostituzione delle parti danneggiate; 2) sostituzione della caldaia murale con nuova caldaia a condensazione; 3) ripristino dell'impianto termico con verifica del funzionamento dei radiatori esistenti e posa su ogni radiatore di valvola termostatica; 4) richiesta e installazione di nuovo allacciamento del gas con posa di nuovo contatore; 5) richiesta e installazione di nuovo allaccio all'acquedotto cittadino con posa di nuovo contatore.

Oltre alle opere sopra indicate, constato un lieve cedimento del solaio di calpestio a metà del vano sud, il sottoscritto reputa necessaria una indagine di verifica strutturale ed antisismica per valutare l'origine e l'entità del cedimento e le eventuali opere necessarie alla messa in sicurezza (a detta del conduttore, il cedimento potrebbe essere conseguenza di interventi murari eseguiti nella unità abitativa sottostante di altra proprietà).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	111,17	x	1.150,00	=	127.845,50
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 127.845,50
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 127.845,50
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato è conseguenza della riscontrata mancanza di "comparabili" che ha portato ad indagare i vari borsini immobiliari attivi nella zona unitamente alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate O.M.I. per poi analizzare i dati raccolti sulla base della propria esperienza tecnica e peritale.

Dalla analisi dei dati è emerso che la media dei valori minimi è pari a 1079,00 €/mq, mentre la media dei valori massimi è 1317,20 €/mq, pertanto, la media matematica di tali valori ci indica il valore medio di 1198,10 €/mq.

Al fine di confutare il precedente valore il sottoscritto ha voluto ricercare il valore medio anche dall'aggiornamento ad oggi del valore trattato nell'acquisto dei beni oggetto della presente perizia, cioè a quanto indicato nell'atto di provenienza del 27/11/2009; prendendo riferimento dalla banca dati OMI, la più attendibile per tale verifica, si osserva che al secondo semestre del 2009 il valore minimo era indicato in €/mq 1200 (identico all'attuale), mentre il valore massimo era indicato in €/mq 1450

(leggermente minore all'attuale che risulta €/mq 1500); questo ci dice che dopo oltre 15 anni i valori non si sono di fatto modificati e che pertanto le osservazioni precedenti restano invariate anche alla luce di questo confronto.

Sappiamo che gli immobili pervenuti erano indicati, nell'atto di provenienza, con subalterno 11 e subalterno 12 ed avevano una certa distribuzione dei vani che non corrisponde alla attuale, ma sappiamo anche che pur non avendo la stessa distribuzione dei vani gli attuali uffici hanno complessivamente la stessa superficie dei precedenti; pertanto, il Lotto 1 (attuale subalterno 26), misura 111,13 mq. lordi mentre il Lotto 2 (attuale subalterno 27), misura 30,17 mq. lordi, per cui complessivamente entrambi i beni pervenuti ed entrambi i beni pignorati misurano 141,30 mq. lordi.

Quanto sopra ci aiuta a determinare che il prezzo pagato nell'atto di provenienza di € 210.000,00 indica un valore unitario di 1.486,20 €/mq., per cui più alto di quanto precedentemente osservato come media dei valori massimi presi a riferimento (1.317,20 €/mq).

Alcune note tratte dai tanti osservatori immobiliari ci dicono che a San Giovanni Valdarno il mercato dei locali commerciali e del terziario è sostanzialmente stabile, con una stimata e leggera crescita dei valori del 2,76% a partire dal prossimo anno, che la richiesta di spazi direzionali è in crescita soprattutto per immobili di 100-150 mq e che la zona di Gruccia e del Centro Storico presentano nuovi immobili direzionali disponibili.

Tutto quanto sopra detto ci porta a tracciare delle considerazioni conclusive: da un lato, la posizione degli immobili nel contesto cittadino ed il taglio dimensionale dei due distinti Studi/Lotti in riferimento alla tipologia delle richieste, determinano gli aspetti positivi per la valutazione; dall'altro lato, lo stato di mancata manutenzione e precarietà che si protrae almeno dal 2010 (15 anni), la mancanza di decoro quanto meno della facciata principale con un caotico intreccio di cavi e di allacci, per altro chissà se regolari o abusivi, la precarietà delle varie forme di abitazione esistenti all'interno della stessa palazzina, sia al piano sottostante che al piano soprastante gli uffici in oggetto, la mancanza di una forma di amministrazione e/o collaborazione condominiale, che potrebbe rendere difficile ogni possibile miglioria o manutenzione ancorché necessaria, determinano gli aspetti negativi per la valutazione.

Tali ultime osservazioni ci indicano che prendendo in considerazione gli aspetti positivi il probabile valore da considerare potrebbe corrispondere al valore unitario dell'atto di provenienza o quanto meno al valore che scaturisce dalla media dei valori massimi considerati, mentre considerando gli aspetti negativi il valore che scaturisce dalla media dei valori minimi potrebbe anche essere alquanto ottimistico; ancora una volta la media dei valori ci viene in soccorso e a questo punto il valore di riferimento, da considerare alla base della valutazione, a parere del sottoscritto è pari ad €/mq 1.150,00 (valore medio arrotondato in difetto).

Tutto quanto sopra affermato deve considerarsi essenziale per entrambe le valutazioni dei due distinti Lotti, mentre per ogni Lotto dovrà essere ora fatta una apposita ed ulteriore osservazione.

LOTTO 1

Questo Lotto è rappresentato dall'attuale subalterno 26 che misura mq. 111,00 lordi; sappiamo che si avvicina ai tagli di uffici potenzialmente considerabili direzionali, per cui maggiormente ricercati e più in linea con gli attuali bisogni del terziario; pur restando quanto già detto e sapendo quanto incidano gli aspetti negativi indicati, la dimensione maggiormente appetibile per uno studio direzionale (ovviamente escludendo realtà aziendali e/o professionali di medie e grandi dimensioni economiche), porta il sottoscritto ad affermare che il valore indicato da considerarsi come valore di riferimento sia per questo Lotto congruo in 1.150,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Comune di San Giovanni Valdarno, agenzie: San Giovanni Valdarno, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (O.M.I.), ed inoltre: Borsini Immobiliari

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
1	ufficio	111,17	0,00	127.845,50	127.845,50
				127.845,50 €	127.845,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli uffici di cui all'indicato lotto 1 non sono divisibili in quanto hanno un unico accesso dall'esterno.

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€. 25.569,10
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.776,40

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:	€. 14.216,46
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 559,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 211/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

2A ufficio a SAN GIOVANNI VALDARNO Lungarno Don Giovanni Minzoni 2A, della superficie commerciale di **30,16** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di mono locale con accessori destinato ad ufficio e posto al piano terra nel fabbricato in San Giovanni Valdarno, via Lungarno Don Minzioni con civico 2/A.

Si entra direttamente dal piano strada tramite un ampio sporto vetrato, a destra guardando la facciata principale. L'unità immobiliare è composta da unico vano (accesso diretto dalla strada), da un piccolo disimpegno e da un piccolo locale igienico ricavato nel sottoscala della scala condominiale che conduce alle abitazioni del piano soprastante di altra proprietà.

Questo Studio, che costituisce il Lotto 2, misura circa mq.25 netti ed è composto da 1 ufficio, un wc, 1 disimpegno.

L'unico impianto esistente è quello elettrico, oltre a quello idraulico per il servizio del locale igienico interno. Non esiste impianto di riscaldamento ma solo uno spilt con propria pompa di calore per la climatizzazione interna (tutti gli impianti sono sottotraccia ma sono scollegati dagli allacciamenti pubblici, per cui nulla è funzionante ed inoltre il quadro elettrico interno è stato completamente asportato).

L'ufficio è abbandonato e non utilizzato, se non come temporaneo deposito degli uffici adiacenti di cui al precedente Lotto 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di ml. 3,90. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 554 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Lungarno Don Giovanni Minzoni, 2/A, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Lungarno Don Minzioni, *** DATO OSCURATO *** , vano scala

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 24.000,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

15/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità in oggetto risulta attualmente non occupata, anche se parzialmente utilizzata dal confinante come deposito temporaneo (da liberare immediatamente alla richiesta).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre alle formalità e gravami sopra elencati, tra le formalità figurano anche:

- **Contratto preliminare di compravendita immobiliare** trascritto ad Arezzo in data 07/10/2011 ai num.16347/11387 *** DATO OSCURATO ***
gravante diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile censito con mappale 554/12, in dipendenza di atto in data 05/10/2011 Notaio Piero Molinari rep.2867/2208;
annotato di inefficacia totale in data 08/10/2014 ai num.12293/1463, in dipendenza di atto in data 06/10/2014 Notaio Piero Molinari rep.4963/3766;
- **Contratto preliminare di compravendita immobiliare** trascritto ad Arezzo in data 07/10/2014 ai num.12254/9259 contro IMMOBILE SRL ed a favore di *** DATO OSCURATO ***
gravante diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile censito con mappale 554/12, in dipendenza di atto in data 06/10/2014 Notaio Piero Molinari rep.4963/3766;

Nell'ultimo sopra indicato contratto preliminare di compravendita era stabilito il pagamento pattuito tramite 121 rate mensili di € 200,00 ciascuna, a partire dal dicembre 2014 (entro il giorno 28 di ogni mese), fino al dicembre 2024, con saldo finale di € 5.000,00 alla firma del definitivo contratto di vendita che ad oggi non si è mai verificato.

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** attiva, stipulata il 27/11/2009 a firma di Notaio Piero Molinari ai nn. 1267/943 di repertorio, iscritta il 04/12/2009 a Arezzo ai nn. 21070/3995, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Gravante il diritto di piena proprietà degli immobili allora censiti ai mappali 554 sub.11 e 554 sub.12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 01/07/2023 a firma di ASSISTENTE - FUNZIONARIO U.N.E.P. ai nn. 1772 di repertorio, trascritta il 20/07/2023 a Arezzo ai nn. 12916/9923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Gravante il diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto censiti ai mappali 554 sub.26 e 554 sub.27

pignoramento, stipulata il 05/11/2024 a firma di ASSISTENTE - FUNZIONARIO U.N.E.P. ai nn. 3537 di repertorio, trascritta il 16/12/2024 a Arezzo ai nn. 21350/16590, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Gravante il diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto censiti ai mappali 554 sub.26 e 554 sub.27

pignoramento, stipulata il 11/04/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI AREZZO ai nn. 1490/2017 di repertorio, trascritta il 09/05/2017 a Arezzo ai nn. 6873/4726, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Gravante il diritto di piena proprietà degli immobili allora censiti ai mappali 554 sub.11 e 554 sub.12

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
Millesimi condominiali:	mai definiti ed inesistenti
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistenti	
Ulteriori avvertenze:	

Non vi sono vincoli specifici che interessano il fabbricato, chiaramente il fronte strada e tutta la fascia che abbraccia il fiume rappresenta un vincolo paesaggistico, di pericolosità idraulica, ecc.. ma non influisce nel nostro fabbricato e di conseguenza nei locali in questione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si specifica che vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle sopra elencate provenienze.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2009), con atto stipulato il 27/11/2009 a firma di Notaio Piero Molinari ai nn. 1266/942 di

repertorio, trascritto il 04/12/2009 a Arezzo ai nn. 21069/13783

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2003 fino al 27/11/2009), con atto stipulato il 19/06/2003 a firma di Notaio Walter Balzano ai nn. 58526/22709 di repertorio, trascritto il 10/07/2003 a Arezzo ai nn. 13866/9166

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2009 fino al 27/11/2009), con atto stipulato il 27/11/2009 a firma di Notaio Piero Molinari ai nn. 1265/941 di repertorio, trascritto il 04/12/2009 a Arezzo ai nn. 21068/13782

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dene essere tenuto conto dell'esistenza di una specifica Scheda di valutazione e di prescrizione relativa al fabbricato in oggetto, allegata al Regolamento Urbanistico e indicata con 162U (vedi negli Allegati).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **LICENZA EDILIZIA 3231**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione e restauro fabbricato con cambio di destinazione al piano terra da abitazione a negozi, presentata il 20/05/1970 con il n. 5853 di protocollo, rilasciata il 06/08/1970 con il n. 5853 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Varianti al fabbricato di civile abitazione.

Il progetto prevedeva la trasformazione dell'intero piano terra da abitazione a 2 negozi con trasformazione delle finestre fronte lungarno in 2 distinti portoni per l'accesso ai due negozi di progetto.

D.I.A. N. **DIA 16755/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne con cambio di destinazione delle unità al piano terra in uffici privati, presentata il 16/11/2002 con il n. 016755 di protocollo, agibilità del 29/04/2003 con il n. 6329 di protocollo.

Pratica edilizia 2/296 - Registro 3236

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO STRUTTURALE vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n°3 del 08/01/2014, l'immobile ricade in zona Zone residenziali a tessuto continuo

REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, in forza di delibera Ultima Variante n.17 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 30/07/2024, l'immobile ricade in zona Edifici storici urbani e del territorio aperto. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Scheda del patrimonio architettonico n° 162U - ID Edificio 3252

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito agli impianti dell'ufficio di cui al Lotto 2, deve essere specificato che l'impianto termico è inesistente.

La climatizzazione interna dovrà essere regolata con apposita pompa di calore e split di distribuzione interno, funzionante con sola energia elettrica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

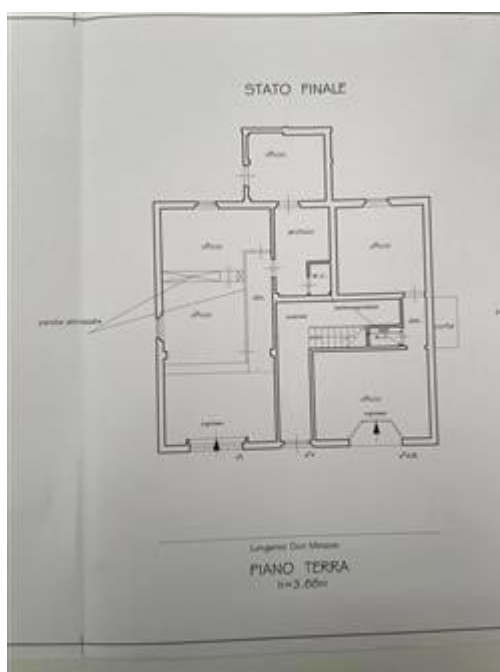
Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità è rappresentata dallo spostamento di un vano dagli uffici del civico 2/A agli uffici del civico 1; si tratta comunque di spostamento di superfici interne senza aumento di unità immobiliari, senza aumento del carico urbanistico e senza alcun tipo di ampliamento di superfici già assentite. Tale spostamento ha determinato una serie di opere interne con realizzazione di piccole pareti, apertura e chiusura di porte interne, adeguamento di impianti. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - L.R. 65/2014 e tutte le altre normative urbanistiche ed edilizie, sia nazionali che regionali attualmente in vigore)

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

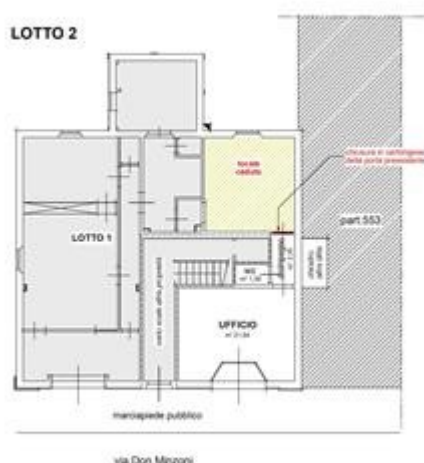
Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione di procedura edilizia e urbanistica per accertamento della conformità (sanatoria edilizia), completa di elaborati e documenti per la presentazione e legittimazione (quota riferibile solo al Lotto 2): €1.000,00
- Oblazione per sanzione amministrativa minima (L.R. 65/2014): €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a spostamento di un vano a vantaggio dei locali confinanti



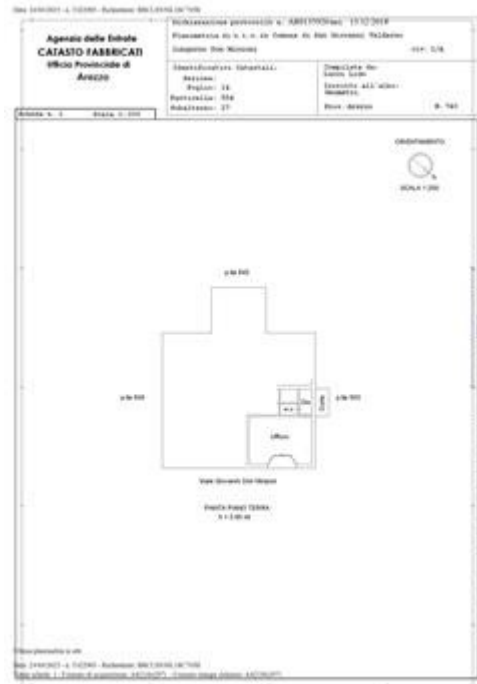
Stato legittimato da deposito in variante alla DIA 16755/2002 così come realizzato e allegato alla agibilità del 2003



Planimetria dello stato di raffronto tra stato legittimo e stato attuale con indicate tutte le modifiche eseguite



Planimetria dei locali che attualmente compongono il Lotto 2 e che rappresentano lo stato attuale



Planimetria catastale dello stato attuale



Planimetria catastale stato legittimo al 2003

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza totale dei sanitari e delle rubinetterie (normativa di riferimento: Sicurezza impianti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Fornitura e posa in opera dei necessari sanitari e della corrispondente rubinetteria; inoltre, per la fornitura di acqua calda sanitaria dovrà essere posto in opera un boiler di almeno 10 litri

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

Costi di regolarizzazione:

- Fornitura e posa in opera di sanitari, rubinetteria e boiler elettrico: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Impianto idro-sanitario

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente è mancante completamente il quadro elettrico. (normativa di riferimento: Norme sulla sicurezza degli impianti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Posa di nuovo quadro elettrico, di allaccio alla fornitura elettrica, aggiornamento di tutto l'impianto elettrico esistente

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

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo dell'intero impianto elettrico: €2.000,00
- Rinnovo del sistema elettrico di climatizzazione: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico.

Rifare tutto l'impianto unitamente al sistema elettrico di climatizzazione



posizione attuale del quadro elettrico



quadro elettrico completamente mancante



unico split esistente per la climatizzazione

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allaccio abusivo su altro contatore (normativa di riferimento: Sicurezza degli impianti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino allaccio alla fornitura pubblica di acqua potabile e di tutta le rate idraulica interna

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di allaccio e contatore per nuova utenza - procedure burocratiche e verica da parte di idraulico abilitato: €500,00
- Verifica del funzionamento di tutta la rete idrica interna e sostituzione e rinnovo della parti eventualmente danneggiate: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 1

Questa situazione è riferita solamente a Ripristino dell'allaccio dell'acqua potabile e del relativo contatore.

Dovrà essere ripristinato tutto l'impianto idraulico dal contatore e dal punto di fornitura dell'acqua potabile, fino ai punti di servizio all'interno del locale igienico.



attuale vano contatori



particolare del vano contatori che riguarda il Lotto 2



Locale igienico attualmente privo di sanitari

BENI IN SAN GIOVANNI VALDARNO LUNGARNO DON GIOVANNI MINZONI 2A

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO 2A

ufficio a SAN GIOVANNI VALDARNO Lungarno Don Giovanni Minzoni 2A, della superficie commerciale di **30,16** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di mono locale con accessori destinato ad ufficio e posto al piano terra nel fabbricato in San Giovanni Valdarno, via Lungarno Don Minzoni con civico 2/A.

Si entra direttamente dal piano strada tramite un ampio sporto vetrato, a destra guardando la facciata principale. L'unità immobiliare è composta da unico vano (accesso diretto dalla strada), da un piccolo disimpegno e da un piccolo locale igienico ricavato nel sottoscala della scala condominiale che conduce alle abitazioni del piano soprastante di altra proprietà.

Questo Studio, che costituisce il Lotto 2, misura circa mq.25 netti ed è composto da 1 ufficio, un wc, 1 disimpegno.

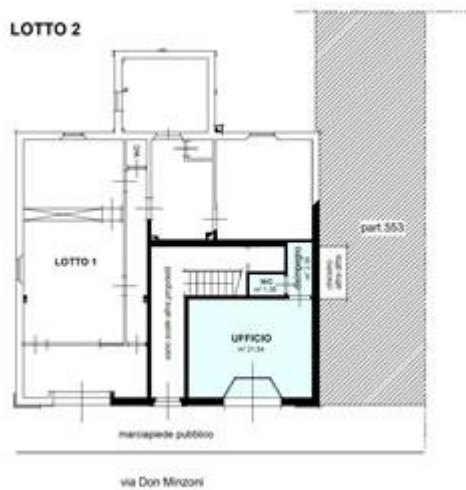
L'unico impianto esistente è quello elettrico, oltre a quello idraulico per il servizio del locale igienico interno. Non esiste impianto di riscaldamento ma solo uno split con propria pompa di calore per la climatizzazione interna (tutti gli impianti sono sottotraccia ma sono scollegati dagli allacciamenti pubblici, per cui nulla è funzionante ed inoltre il quadro elettrico interno è stato completamente asportato).

L'ufficio è abbandonato e non utilizzato, se non come temporaneo deposito degli uffici adiacenti di cui al precedente Lotto 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di ml. 3,90. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 554 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Lungarno Don Giovanni Minzoni, 2/A, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Lungarno Don Minzoni, *** DATO OSCURATO *** vano scala

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.



Ingresso dalla strada all'ufficio del Lotto 2

Planimetria dei locali del Lotto 2 con indicate le superfici nette



Ingresso dall'esterno direttamente nell'ufficio



Varco per accesso al disimpegno interno

Interno ufficio - a lato dell'ingresso il quadro elettrico completamente mancante



vista su ingresso esterno dalla strada (spunto a destra)

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 (i più importanti centri limitrofi sono Centro Storico in prossimità). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ad est fiume Arno con interposta sponda e fascia di verde destinato a giardini pubblici; ad ovest Centro Storico collegato da ampio viale urbano (via Roma)..



vista aerea della zona con indicato il fabbricato in oggetto



sovrapposizione carta comunale su foto aerea



estratto di mappa catastale attuale



il fabbricato in oggetto posizionato sul fronte stradale del Lungarno



dai giardini pubblici il fabbricato in oggetto sullo sfondo



la parte sul retro del fabbricato in oggetto

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale ufficio e gli accessori sono posti all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione, con tratti esterni tipici degli edifici di fine "800 o inizio secolo scorso; la facciata principale esterna, perciò, si presenta con una certa caratteristica di valore storico che, però, si scontra con uno stato di precarietà che si percepisce immediatamente guardando le facciate dello stabile ed in particolare gli ingressi.

L'ufficio in oggetto è posto al piano terra, con ingresso direttamente dal marciapiede pubblico, guardano verso il lungarno ed è esposto a est-nord-est.

Questo Studio, che costituisce il Lotto 2, ha ingresso dallo sporto vetrato a destra guardando la facciata, indicato con civico 2/A; entrando si accede direttamente nel locale ufficio; da questo si entra in un piccolo disimpegno che permette l'accesso al locale igienico.

Tutti i vani sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti dell'ufficio e del disimpegno sono in piastrelle di gres porcellanato di buona fattura, mentre il locale igienico è pavimentato e riverstato con piastrelle di

ceramica.

In fondo al disimpegno si nota ancora la chiusura eseguita con parate di cartongesso della porta che conduceva al secondo ufficio, un tempo facente parte, legittimamente, dell'immobile originale in oggetto.

L'ufficio principale è alto ml. 3,90, il disimpegno è alto ml. 2,62 ed il locale igienico, essendo ricavato nel sottoscala, ha una altezza minima di circa ml. 2,00 ed una massima di ml. 2,60 (per cui ml. 2,30 di media).

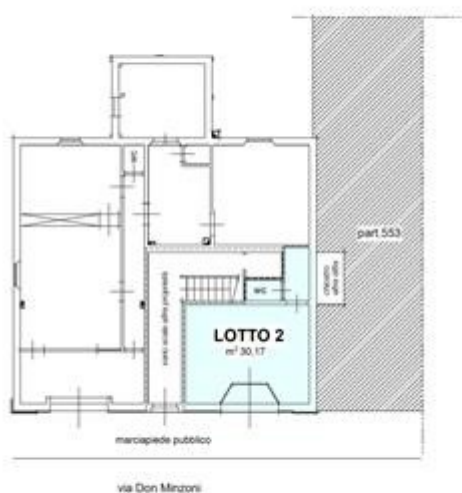
Il fabbricato non ha data certa di realizzazione, si suppone inizio secolo scorso; in ogni caso il piano terra in origine fu destinato ad abitazione, con ingresso dal vano scale comune fino al 1970 quando con Licenza Edilizia n.3231 del 06/08/1970 furono eseguite opere edilizie e cambio di destinazione ottenendo 2 negozi con altrettante 2 vetrine verso il Lungarno; nel 2002/2003 viene eseguito il cambio di destinazione ed ottenuti uffici in luogo dei negozi; sostanzialmente in quell'epoca si ottiene l'impronta che ancora oggi è visibile.

Conseguentemente gli impianti risalgono al 2003, anno delle relative certificazioni.

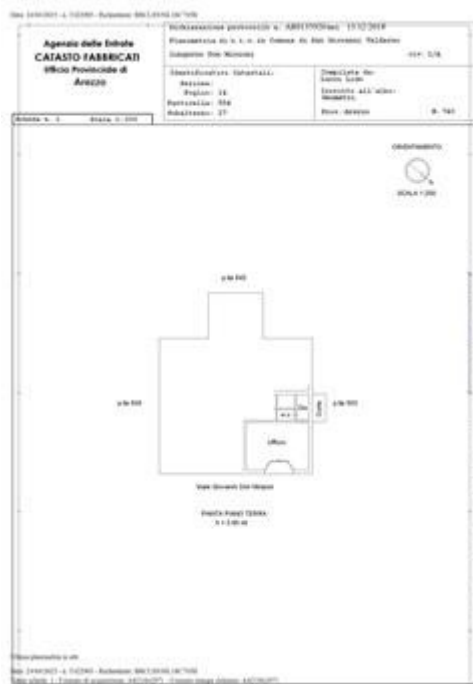
L'unico impianto esistente è quello elettrico, oltre a quello idraulico per il servizio del locale igienico interno. Non esiste impianto di riscaldamento ma solo uno spilt con propria pompa di calore per la climatizzazione interna (tutti gli impianti sono sottotraccia ma sono scollegati dagli allacciamenti pubblici, per cui nulla è funzionante ed in particolare l'impianto elettrico è privo del quadro di comando in quanto completamente asportato).

Come già accennato originariamente l'immobile era composto da due uffici (collegati dal piccolo disimpegno ancora esistente), successivamente l'ufficio sul retro è stato annesso all'unità immobiliare del Lotto 1; tale intervento è stato eseguito senza titolo abilitativo e pertanto dovrà essere reso legittimo tramite procedura di sanatoria edilizia.

Lo Studio in descrizione è in stato di abbandono e verte in uno stato di evidente precaria manutenzione; tutto sembra fermo al 2003 (ultime opere legittime), anche se è presumibile che le trasformazioni illecite riscontrate risalgano a dopo l'acquisto dei locali da parte dell'attuale esecutato avvenuto nel dicembre 2009 (anche perché se vi fossero state opere abusive l'atto non sarebbe potuto essere stipulato e tanto meno l'atto di concessione del mutuo).



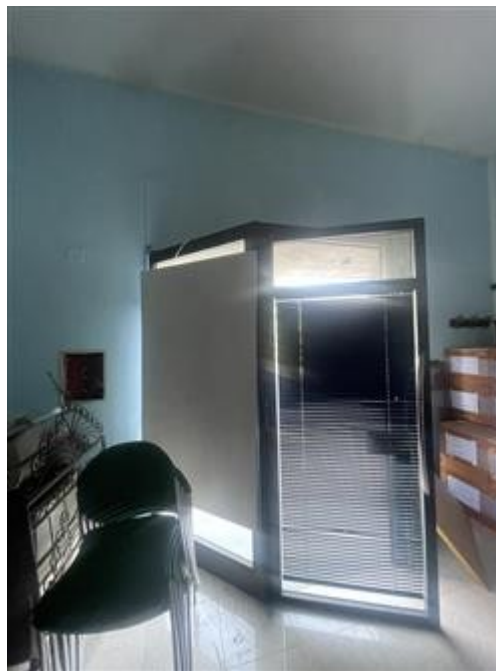
Lo Studio al civico 2/A che rappresenta il Lotto 2



Attuale planimetria catastale dei locali del Lotto 2



La facciata principale del fabbricato con l'ingresso al Lotto 2 sulla destra



Interno dell'ufficio con vetrata di ingresso (è visibile sulla sinistra la nicchia che conteneva il quadro elettrico ora mancante)



Il bagno ricavato nel sottoscala (ora privo dei sanitari)



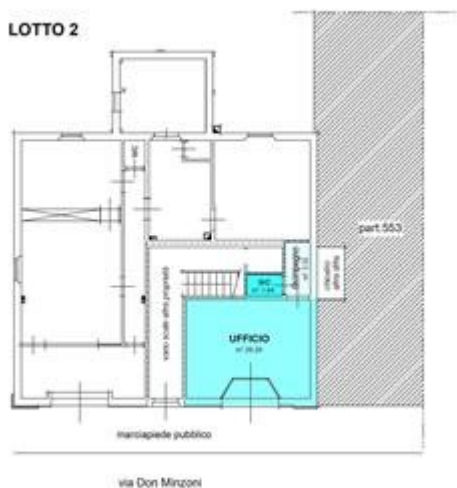
Il disimpegno con la porta del bagno a sinistra (sullo sfondo si nota ancora la chiusura della porta originale)

CONSISTENZA:

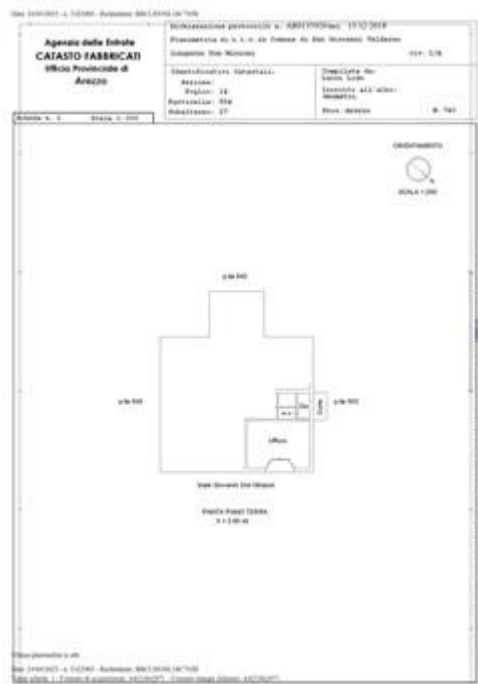
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	25,20	x	100 %	=	25,20
Disimpegno	3,32	x	100 %	=	3,32
WC - locale igienico	1,64	x	100 %	=	1,64
Totale:	30,16				30,16



Planimetria dei locali dello Studio che costituisce il Lotto 2 con indicazione delle superfici lorde



Planimetria catastale attuale del Lotto 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*

Data contratto/rilevazione: *07/11/2024*

Fonte di informazione: *NuovoFallimentare, 28/2021*

Descrizione: *LOTTO UNO: Diritto di piena ed intera proprietà di locale commerciale ed area urbana adiacente di mq 24 posti in Comune di San Giovanni Valdarno, Via Spartaco Lavagnini n. 83/d., 1*

Indirizzo: *San Giovanni Valdarno (AR) Via Spartaco Lavagnini, 52027 San Giovanni Valdarno AR, Italia - Toscana San Giovanni Valdarno, AR*

Superfici accessorie:

Prezzo: *420.000,00 pari a 0,00 Euro/mq*

Valore Ctu: 367.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 367.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 469.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 05/03/2019
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 188/2016
Descrizione: Unità immobiliare ad uso ufficio al piano terra., 5
Indirizzo: Piazza Beato Angelico 4 San Giovanni Valdarno, AR
Superfici accessorie:
Prezzo: 56.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 623.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 17/12/2020
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 193/2018
Descrizione: Diritto di piena proprietà per l'intero su porzione di fabbricato urbano ad uso negozio con annesso laboratorio. L'immobile, dislocato al piano terra, è così articolato: a) negozio-pasticceria composto da locale vendita ed annesso servizio igienico con antibagno; b) laboratorio-pasticceria retrostante e comunicante con il negozio, composto da laboratorio, servizi igienici, ripostiglio, centrale termica e resede. I dati metrici sono i seguenti: superficie lorda interna – mq. 126,00; superficie lorda esterna - mq: 136,00 (mq 61,00 strutturati a negozio-pasticceria, completo di bagno e antibagno; mq 75,00 destinati a laboratorio pasticceria, completo di accessori quali spogliatoi e servizi; mq 44,00 resede esterno esclusivo). Per maggiori info visionare avviso di vendita., 1
Indirizzo: Via Spartaco Lavagnini, 142 San Giovanni Valdarno, AR
Superfici principali e secondarie: 61
Superfici accessorie: 75
Prezzo: 97.500,00 pari a 716,91 Euro/mq
Valore Ctu: 130.000,00 pari a: 955,88 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 130.000,00 pari a: 955,88 Euro/mq
Distanza: 753.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 12/01/2018
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 106/2015
Descrizione: Diritto di piena proprietà su fondo ad uso commerciale. Il fondo è dislocato al piano terra

ed è composto da due locali oltre wc ed ha una superficie commerciale di 82,00mq, 1

Indirizzo: Via Mazzini, 77 San Giovanni Valdarno, AR

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.680,00 pari a 422,93 Euro/mq

Valore Ctu: 67.000,00 pari a: 817,07 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.880,00 pari a: 522,93 Euro/mq

Distanza: 898.00 m

Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (19/06/2025)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Interrogazione Anno 2024 - semestre 2 - Zona semicentrale - codice zona C2 - destinazione terziaria

Borsino Immobiliare (06/06/2025)

Valore minimo: 1.116,00

Valore massimo: 1.451,00

Note: Osservazione su quotazioni uffici e studi privati

Immobiliare.it (06/06/2025)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Zone centrali intorno e nel Centro Storico - media valori prendendo in riferimento le offerte più eque per tagli di uffici simili

Mercato Immobiliare - Quotazione uffici a San Giovanni Valdarno (06/06/2025)

Valore massimo: 1.435,00

Note: Valutazione effettuata direttamente dal sito Mercato Immobiliare su un totale di 89 annunci di uffici aggiornato a 30/03/2025 - indicato il prezzo medio di 1435,00 /mq. Si ritiene congruo utilizzare tale riferimento come valore massimo

Unicredit_RE Services (06/06/2025)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Ufficio in via Milano offerto a poco oltre 1000/mq locato

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato degli immobili commerciali a San Giovanni Valdarno appare vivo se si osserva l'offerta piuttosto ampia esposta dalle agenzie immobiliari, ma quando si inizia la ricerca di contrattazioni concluse con atti pubblici per ottenere atti comparabili con gli immobili oggetto di stima non si trova alcun atto per uffici di circa 100 mq. ma si trova un solo atto per uffici di circa 30 mq.; d'altro canto ci sono stati diversi pignoramenti che hanno determinato aggiudicazioni in asta, ma molto datate rispetto ad oggi, tranne una del 2021 che si riferisce a locali commerciali con ampiezza non dichiarata ma che si percepisce sia oltre i 300 mq.

Questa osservazione ci spinge ad utilizzare un criterio di stima monoparametrico, basato sul prezzo medio che il sottoscritto perito intende valutare sulla base delle successive considerazioni.

Intanto la posizione, sicuramente appetibile in quanto all'inizio del Lungarno Don Minzoni, di fronte ai giardini pubblici, questi proprio in sponda dell'Arno; l'immobile in oggetto è localizzato tra il detto Lungarno ed il Centro Storico, raggiungibile a piedi in meno di 5 minuti lungo la vicinissima via Roma; inoltre, l'edificio è posto nell'immediata prossimità della rotonda che collega, tra gli altri, con la zona di Oltrarno e con il casello autostradale. Proprio collegato alla rotonda vi è un parcheggio e l'inizio di una lunga promenade verso il Centro Storico con giardini e verde pubblico; insomma, per

un ufficio o attività commerciale, la zona è sicuramente importante ed appetibile.

La palazzina, che contiene gli uffici in oggetto, risale probabilmente agli inizi del “900 (forse fine “800), si riconoscono le decorazioni nella facciata lungo strada tipiche dell’epoca, in ogni caso è stata costruita sicuramente ante 1940 e si presenta con un certo valore storico (la scheda urbana 162U che ne regola e censisce urbanisticamente l’ambito la definisce di medio valore). Si nota che le facciate sono state ripristinate e restaurate tra il 2002 ed il 2003 (DIA prot.16755/2002).

A questo punto, fatte le considerazioni di carattere più generale tendenti ad inquadrare il contesto ambientale in cui l’edificio si trova, è importante passare ad una analisi più dettagliata sia del fabbricato che delle unità immobiliari in oggetto.

La palazzina è realizzata in muratura di mattoni, su tre piani (un piano sottostrada, un piano terra ed un piano primo), come già indicato il fabbricato quanto meno risale alla prima parte del secolo scorso, inoltre sappiamo che è stato ristrutturato nel 1970 (L.E.3231/1970), e ripristinato tra il 2002 ed il 2003 con opere di manutenzione straordinaria.

Quello che si può osservare oggi è uno stato di precarietà che si deve essere protratto dal momento della provenienza (2009); la facciata principale evidenzia ancora le proprie caratteristiche di medio valore storico, ma evidenzia anche molteplici sovrapposizioni impiantistiche unite ad un livello fortemente percepibile di abbandono e totale mancanza di manutenzione, in particolar modo per quanto riguarda il piano sottostrada caratterizzato da una sorta di baraccopoli ed il piano primo, al quale si accede dal portone centrale e dal conseguente vano scala comune a tutte le unità residenziali dello spesso piano primo. Sappiamo che i locali oggetto della presente perizia sono al piano terra e che, pertanto, non dovrebbero interessarci gli altri piani dell’immobile ma, in questo caso, non possiamo non sottolineare che lo stato percepito di degrado sia dovuto principalmente proprio a quanto avviene negli altri piani della palazzina.

Lo stato precario rappresentato dall’uso che avviene negli altri piani dell’immobile condiziona molto la ricerca del probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in quanto ciò che probabilmente avviene, sia sopra che sotto i nostri uffici, condiziona la pacifica fruizione dei locali del piano terreno; inoltre, non esiste alcuna forma di amministrazione condominiale e di conseguenza non esiste alcuna consapevolezza del concetto di “bene comune”.

Venendo ora all’ufficio oggetto della nostra valutazione, deve essere subito evidenziato che al momento dell’atto di provenienza le unità immobiliari trattate erano catastalmente indicate al foglio 14 particella 554 subalterno 11, l’unità con ingresso dal civico 1, e subalterno 12, l’unità con ingresso dal civico 2/A. Questa distinzione è importante in quanto i sub. 11 e 12 rappresentavano una distribuzione dei vani diversa dallo stato attuale, a sua volta rappresentato dai nuovi subalterni 26 e 27; è proprio qui che si innesca la problematica di interventi eseguiti in assenza di atti urbanisticamente legittimi.

Questo stato di cose porta subito ad una presa di posizione: eseguire la valutazione dei beni in riferimento allo stato del titolo di provenienza od eseguire la valutazione dei beni in riferimento allo stato attuale dei luoghi? Dopo una lunga meditazione il sottoscritto ha preferito optare per la seconda via, distinguere i beni secondo lo stato attuale, e questo per una serie di ragioni: **la prima**, che la nuova distribuzione costringe ad una sanatoria edilizia e non ad opere di rimessa in pristino (con probabile nuovo rimaneggiamento anche degli impianti oltre che delle partizioni divisorie); **la seconda**, che il tagli delle due unità attuali sono più orientati alle potenziali domande del mercato immobiliare degli uffici (un ufficio di circa 100 mq. ed un secondo ufficio di circa 30 mq.); **la terza**, che lo stato attuale è già catastalmente documentato, tanto da averne modificato gli indicativi originali; inoltre, gli indicativi catastali attuali sono quelli riportati nell’atto di provenienza e la loro rimessa in pristino produrrebbe una confusione nella “storia” catastale con nuova attribuzione di altri indicativi ancora diversi; **la quarta** ed ultima ragione, che lo stato attuale corrisponde a quanto riportato nell’atto di pignoramento.

Nella elaborazione della valutazione, per prima cosa, si sono cercate le trattazioni avvenute nella zona interessata e nelle immediate vicinanze; direttamente da “Genius Perizia Immobiliare” sono stati estratti gli atti corrispondenti ad aste, espropriazioni, fallimenti, ma le informazioni ottenute oltre al prezzo stimato ed al valore andato all’asta spesso sono risultate prive di riferimenti metrici, di conseguenza i dati sono utilizzabili; tramite il portale “Stimatrix city” la ricerca ha prodotto un unico

atto e per altro riferito ad un magazzino di mq.28, per cui ancora una volta il dato è risultato inutilizzabile.

La mancanza di “comparabili” porta ad indagare i vari borsini immobiliari attivi nella zona e la banca dati dell’Agenzia delle Entrate O.M.I. per poi analizzare i dati raccolti sulla base della propria esperienza tecnica e peritale.

Dalla analisi dei dati emerge che la media dei valori minimi è 1079,00 €/mq mentre la media dei valori massimi è 1317,20 €/mq, pertanto, la media matematica di tali valori ci indica il valore medio di 1198,10 €/mq.

Altro approccio per ricercare un valore medio da osservare è dato dall’aggiornamento ad oggi del valore trattato nell’acquisto dei beni oggetto della presente perizia, cioè a quanto indicato nell’atto di provenienza del 27/11/2009; prendendo riferimento dalla banca dati OMI, la più attendibile per tale verifica, si osserva che al secondo semestre del 2009 il valore minimo era indicato in €/mq 1200 (identico all’attuale), mentre il valore massimo era indicato in €/mq 1450 (leggermente minore all’attuale che risulta €/mq 1500); questo ci dice che dopo oltre 15 anni i valori non si sono di fatto modificati e che pertanto le osservazioni precedenti restano invariate anche alla luce di questo confronto.

Sappiamo che gli immobili pervenuti erano indicati con subalterno11 e subalterno 12 ed avevano una certa distribuzione dei vani che non corrisponde alla attuale, ma sappiamo anche che pur non avendo la stessa distribuzione dei vani gli attuali studi hanno complessivamente la stessa superficie dei precedenti; pertanto, il Lotto 1 (attuale subalterno 26), misura 111,13 mq. lordi mentre il Lotto 2 (attuale subalterno 27), misura 30,16 mq. lordi, per cui complessivamente entrambi i beni pervenuti ed entrambi i beni pignorati misurano 141,30 mq. lordi.

Quanto sopra ci aiuta a determinare che il prezzo pagato nell’atto di provenienza di € 210.000,00 indica un valore unitario di 1.486,20 €/mq., per cui più alto di quanto precedentemente osservato come media dei valori massimi presi a riferimento (1.317,20 €/mq).

Alcune note tratte dai tanti osservatori immobiliari ci dicono che a San Giovanni Valdarno il mercato dei locali commerciali e del terziario è sostanzialmente stabile, con una stimata e leggera crescita dei valori del 2,76% a partire dal prossimo anno, che la richiesta di spazi direzionali è in crescita soprattutto per immobili di 100-150 mq e che la zona di Gruccia e del Centro Storico presentano nuovi immobili direzionali disponibili.

Tutto quanto sopra detto ci porta a tracciare delle considerazioni conclusive: **da un lato**, la posizione degli immobili nel contesto cittadino ed il taglio dimensionale dei due distinti Studi/Lotti in riferimento alla tipologia delle richieste, determinano gli aspetti positivi per la valutazione; **dall’altro lato**, lo stato di mancata manutenzione e precarietà che si protrae almeno dal 2010 (15 anni), la mancanza di decoro quanto meno della facciata principale con un caotico intreccio di cavi e di allacci, per altro chissà se regolari o abusivi, la precarietà delle varie forme di abitazione esistenti all’interno della stessa palazzina, sia al piano sottostante che al piano soprastante gli uffici in oggetto, la mancanza di una forma di amministrazione e/o collaborazione condominiale, che potrebbe rendere difficile ogni possibile miglioria o manutenzione ancorché necessaria, determinano gli aspetti negativi per la valutazione.

Tali ultime osservazioni ci indicano che prendendo in considerazione gli aspetti positivi il probabile valore da considerare potrebbe corrispondere allo stesso valore unitario dell’atto di provenienza o quanto meno al valore che scaturisce dalla media dei valori massimi considerati, mentre considerando gli aspetti negativi il valore che scaturisce dalla media dei valori minimi potrebbe anche essere alquanto ottimistico; ancora una volta la media dei valori ci viene in soccorso e a questo punto il valore di riferimento, da considerare alla base della valutazione, a parere dei sottoscritto è pari ad €/mq 1.150,00 (valore medio arrotondato in difetto).

Tutto quanto sopra affermato deve considerarsi essenziale per entrambe le valutazioni dei due distinti Lotti, mentre per ogni Lotto dovrà essere ora fatta una apposita ed ulteriore osservazione.

LOTTO 2

Questo Lotto è rappresentato dall’attuale subalterno 27 che misura circa mq. 30,00 lordi; sappiamo che si avvicina ai tagli di uffici/negozi più appetibili, per la contenuta dimensione, per cui

maggiormente ricercati e facilmente vendibili e più in linea con gli attuali bisogni del piccolo terziario; pur restando quanto già detto e sapendo quanto incidano gli aspetti negativi indicati, il sottoscritto è comunque convinto che la contenuta dimensione ne determini una significativa facilità di vendita, perciò il valore da considerarsi come valore di riferimento sia per questo Lotto congruo in 1.250,00 €/mq.

Dal valore complessivo che scaturirà, dovranno essere ovviamente detratte le spese per la necessaria sanatoria edilizia, valutati e detratti i costi per riportare i locali ad uno stato di adeguatezza impiantistica, estetica e ambientale, oltre alle riduzioni prestabilite.

Per valutare l'entità della sanatoria edilizia dobbiamo tornare al momento in cui gli immobili del piano terra erano pienamente legittimi, cioè al 2003 anno della realizzazione delle opere di cui alla D.I.A. prot.16755 del 16/11/2002 e successiva variante in corso d'opera con Certificato di Agibilità depositato con prot.006329 del 29/04/2003; da quella data ad oggi non sono risultati altri titoli edilizi. Il confronto tra quanto certificato nel 2003 ed oggi evidenzia alcune difformità tra cui quella di maggior rilievo è lo spostamento di superficie utile interna da una unità all'altra; in pratica, il vano sul retro, rispetto all'ingresso, che faceva parte dell'unità subalterno 12 (quella con ingresso dal civico 2/A), è stato collegato all'altra unità indicata all'epoca con subalterno 11 e ingresso dal civico 1. Questo passaggio è avvenuto con opere che hanno sostanzialmente interessato l'unità confinante (attuale subalterno 26), mentre solo la chiusura della porta tra il vano in questione e l'unità originaria è da considerarsi come opere in comune tra le due attuali unità.

Il costo della sanatoria dovrà essere ripartito tra i due Lotti in quanto riguarda appunto la trasformazione simultanea di entrambi, magari distinguendo le diverse entità.

Dovrà essere stimato anche il costo delle necessarie opere di recupero e manutenzione necessarie per riportare l'unità alle normali condizioni di agibilità; gli interventi da eseguire sono: 1) ripristino ed adeguamento dell'impianto elettrico anche in funzione di impianto di climatizzazione; 2) richiesta e installazione di nuovo allaccio all'acquedotto cittadino con posa di nuovo contatore; 3) verifica ed adeguamento dell'impianto idraulico per il funzionamento del locale igienico; 4) acquisto e posa in opera dei necessari sanitari e rubinetteria per il funzionamento del locale igienico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	30,16	x	1.250,00	=	37.700,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 37.700,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 37.700,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato è conseguenza della riscontrata mancanza di "comparabili" che ha portato ad indagare i vari borsini immobiliari attivi nella zona unitamente alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate O.M.I. per poi analizzare i dati raccolti sulla base della propria esperienza tecnica e peritale.

Dalla analisi dei dati è emerso che la media dei valori minimi è pari a 1079,00 €/mq mentre la media dei valori massimi è 1317,20 €/mq, pertanto, la media matematica di tali valori ci indica il valore medio di 1198,10 €/mq.

Al fine di confutare il precedente valore il sottoscritto ha voluto ricercare il valore medio anche dall'aggiornamento ad oggi del valore trattato nell'acquisto dei beni oggetto della presente perizia, cioè a quanto indicato nell'atto di provenienza del 27/11/2009; prendendo riferimento dalla banca dati OMI, la più attendibile per tale verifica, si osserva che al secondo semestre del 2009 il valore minimo era indicato in €/mq 1200 (identico all'attuale), mentre il valore massimo era indicato in €/mq 1450

(leggermente minore all'attuale che risulta €/mq 1500); questo ci dice che dopo oltre 15 anni i valori non si sono di fatto modificati e che pertanto le osservazioni precedenti restano invariate anche alla luce di questo confronto.

Sappiamo che gli immobili pervenuti erano indicati con subalterno 11 e subalterno 12 ed avevano una certa distribuzione dei vani che non corrisponde alla attuale, ma sappiamo anche che pur non avendo la stessa distribuzione dei vani gli attuali studi hanno complessivamente la stessa superficie dei precedenti; pertanto, il Lotto 1 (attuale subalterno 26), misura 111,13 mq. lordi mentre il Lotto 2 (attuale subalterno 27), misura 30,17 mq. lordi, per cui complessivamente entrambi i beni pervenuti ed entrambi i beni pignorati misurano 141,30 mq. lordi.

Quanto sopra ci aiuta a determinare che il prezzo pagato nell'atto di provenienza di € 210.000,00 indica un valore unitario di 1.486,20 €/mq., per cui più alto di quanto precedentemente osservato come media dei valori massimi presi a riferimento (1.317,20 €/mq).

Alcune note tratte dai tanti osservatori immobiliari ci dicono che a San Giovanni Valdarno il mercato dei locali commerciali e del terziario è sostanzialmente stabile, con una stimata e leggera crescita dei valori del 2,76% a partire dal prossimo anno, che la richiesta di spazi direzionali è in crescita soprattutto per immobili di 100-150 mq e che la zona di Gruccia e del Centro Storico presentano nuovi immobili direzionali disponibili.

Tutto quanto sopra detto ci porta a tracciare delle considerazioni conclusive: da un lato, la **posizione degli immobili** nel contesto cittadino ed il **taglio dimensionale** dei due distinti Studi/Lotti in riferimento alla tipologia delle richieste, determinano gli aspetti positivi per la valutazione; dall'altro lato, lo stato di **mancata manutenzione e precarietà** che si protrae almeno dal 2010 (15 anni), la mancanza di decoro, quanto meno della facciata principale, con un caotico intreccio di cavi e di allacci, per altro chissà se regolari o abusivi, la precarietà delle varie forme di abitazione esistenti all'interno della stessa palazzina, sia al piano sottostante che al piano soprastante gli uffici in oggetto, la mancanza di una forma di amministrazione e/o collaborazione condominiale, che potrebbe rendere difficile ogni possibile miglioria o manutenzione ancorché necessaria, determinano gli aspetti negativi per la valutazione.

Tali ultime osservazioni ci indicano che prendendo in considerazione gli aspetti positivi il probabile valore da considerare potrebbe corrispondere al valore unitario dell'atto di provenienza o quanto meno al valore che scaturisce dalla media dei valori massimi considerati, mentre considerando gli aspetti negativi il valore che scaturisce dalla media dei valori minimi potrebbe anche essere alquanto ottimistico; ancora una volta la media dei valori ci viene in soccorso e a questo punto il valore di riferimento, da considerare alla base della valutazione, a parere del sottoscritto è pari ad €/mq 1.150,00 (valore medio arrotondato in difetto).

Tutto quanto sopra affermato deve considerarsi essenziale per entrambe le valutazioni dei due distinti Lotti, mentre per ogni Lotto dovrà essere ora fatta una apposita ed ulteriore osservazione.

LOTTO 2

Questo Lotto è rappresentato dall'attuale subalterno 27 che misura circa mq. 30,00 lordi; sappiamo che si avvicina ai tagli di uffici/negozi più appetibili, per la contenuta dimensione, per cui maggiormente ricercati e facilmente vendibili e più in linea con gli attuali bisogni del piccolo terziario; pur restando quanto già detto e sapendo quanto incidano gli aspetti negativi indicati, il sottoscritto è comunque convinto che la contenuta dimensione ne determini una significativa facilità di vendita, perciò il valore da considerarsi come valore di riferimento sia per questo Lotto congruo in 1.250,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Comune di San Giovanni Valdarno, agenzie: San Giovanni Valdarno, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (O.M.I.), ed inoltre: Borsini Immobiliari

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
2A	ufficio	30,16	0,00	37.700,00	37.700,00
				37.700,00 €	37.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi, di fatto, di un monolocale è evidente l'impossibilità di una sua divisione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.305,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 395,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.000,00**

data 15/10/2025

il tecnico incaricato
Architetto Alessandro Barciulli