



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

169/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RIENZA SPV S.R.L E PER ESSA NELLA QUALITÀ DI MANDATARIA CERVED CREDIT
MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE

CUSTODE:

Dott. MATTEO CIPOLLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. MIRKO GIOMMONI

CF:GMMMRK79D25A390K

con studio in CASTIGLION FIORENTINO (AR) Via Piave, 152

telefono: 0575680464

email: mirko.giommoni@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A1 deposito commerciale a AREZZO Via Fiorentina 252, della superficie commerciale di **20,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare con destinazione "Magazzino - C/2" si trova nel Comune di Arezzo, in Via Fiorentina, facente parte di un complesso immobiliare costruito nel 1985; trattasi di locale raggiungibile sia carrabilmente che pedonalmente dalla rampa ad uso condominiale, in destra accedendo da Via Fiorentina, che si compone di un unico vano, attualmente adibito allo stoccaggio degli accessori dell'attività commerciale attraverso l'utilizzo di scaffalature.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- Pavimento in ceramica, eccetto la rampa e spazi di manovra prospicienti che sono in cemento industriale;
- Pareti e soffitto intonacate e tinteggiate;
- Porta di accesso da esterno in ferro verniciata, con ingresso carrabile che pedonale che avviene dall'androne ad uso comune contraddistinto dal Sub. 2 (bene comune non censibile);
- Impianto elettrico con canalizzazioni a vista;
- Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano S1, ha un'altezza interna di 3.50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 82 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/2, superficie 19, classe 8, consistenza 19 mq, rendita 62,80 Euro, indirizzo catastale: VIA FIORENTINA AREZZO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di trasferimento-assegnazione locale del 19/12/1988 autenticato dal Notaio Basagni Dario in Arezzo (AR) numero 77558 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 04/01/1989 ai numeri 255/157.
Coerenze: Bertolino Barbara, Bertolino Piero Luigi, Bertolino Simona, Del Serra Immobiliare S.r.l., bcnc (rampe e androne carrabile), salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

A2 negozio a AREZZO Via Fiorentina 252, della superficie commerciale di **185,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare con destinazione "Negozio - C/I" si trova nel Comune di Arezzo, in Via Fiorentina al civico 252, facente parte di un complesso immobiliare costruito nel 1985, attualmente adibita a negozio di abbigliamento ed articoli sportivi.

Si compone di due livelli (di cui uno interrato) tra loro collegati a mezzo di scala interna prefabbricata in ferro con pedate in legno.

Il piano alla quota stradale, dove viene esercitata l'attività di vendita, si struttura come un unico locale dotato di ampie vetrine, suddiviso con pannellature leggere/divisori modulari sia per la formazione di camerini che spazi ad uso magazzino; i pannelli sono anche nel perimetro del locale che fungono da supporto a delle mensole per l'esposizione della merce.



E' presente un servizio igienico corredato di anti-bagno, dotato di illuminazione ed areazione naturale attraverso una finestra.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- Il pavimento del locale commerciale è in mattonelle di graniglia, mentre in ceramica sono i pavimenti e i rivestimenti del servizio igienico;
- Le pareti ed i due pilastri centrali alla stanza sono completamente rivestiti da pannellature, il soffitto è intonacato e tinteggiato;
- Le porte interne sono in legno tamburato per il servizio igienico e l'ingresso al vano scala, mentre sono "a soffietto", in plastica, quelle dei camerini; le vetrine e la porta di ingresso (quest'ultima dotata di inferriata metallica retrattile) sono in alluminio e vetro singolo
- L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia;
- Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento sono presenti due fancoil e la caldaia a metano è dislocata all'interno dell'antibagno, ma allo stato attuale è stata disdetta l'utenza di attacco alla rete metano, per cui l'unità commerciale risulta senza riscaldamento;
- Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano discrete.

Il piano interrato sottostante, raggiungibile dalla scala interna, è adibito a magazzino e si struttura come un unico vano ad uso deposito partizionato con pannelli leggeri come adoperati nel locale vendita, per la creazione di ulteriori aree di stoccaggio merce; i pannelli sono anche nel perimetro del locale che fungono da supporto a delle mensole per l'esposizione della merce.

E' presente un servizio igienico corredato di anti-bagno, senza finestre per illuminazione ed areazione naturale.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- Il pavimento è in mattonelle di ceramica, come i pavimenti e i rivestimenti del servizio igienico;
- Le pareti ed il pilastro centrale alla stanza sono completamente rivestiti da pannellature, il soffitto è intonacato e tinteggiato;
- Le porte interne sono in legno tamburato per il servizio igienico, mentre sono "a soffietto", in plastica, le altre per l'accesso ai retro magazzini; la porta che si affaccia sull'androne ad uso comune contraddistinto dal Sub. 2 (bene comune non censibile) è in ferro verniciata, con ingresso sia carrabile che pedonale
- L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia alternato con quello a vista;
- Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano discrete;
- I contatori delle utenze (luce, acqua, gas) si trovano nell'androne ad uso condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/Interrato, ha un'altezza interna di 3.50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 82 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/1, superficie 161, classe 10, consistenza 161 mq, rendita 3.109,79 Euro, indirizzo catastale: VIA FIORENTINA n. 252 AREZZO, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di trasferimento-assegnazione locale del 19/12/1988 autenticato dal Notaio Basagni Dario in Arezzo (AR) numero 77558 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 04/01/1989 ai numeri 255/157.
CoerENZE: Bertolino Barbara, Bertolino Piero Luigi, Bertolino Simona, R. E P. - S.A.S. di Petrucci Giuseppe & C., bcnc (resede, vano scala, ascensore, portico), salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	205,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.006,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.923,53
Data della valutazione:	20/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

A rogito *** DATO OSCURATO *** del 05/06/2019, repertorio n° 2324, Raccolta n° 20136, registrato in Arezzo il 10/06/2019 n° 5550 Serie 1T, la società *** DATO OSCURATO ***., affitta alla società *** DATO OSCURATO *** il ramo d'azienda corrente in Arezzo (AR), Via Fiorentina n° 252 presso Centro Commerciale, costituito dal complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di commercio al minuto di articoli sportivi ed articoli di abbigliamento in genere, avente una durata di 6 anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Mancato inserimento nel pignoramento delle parti a comune esterne, nello specifico:

- Arezzo "A" Fg. 87 P.IIa 82 Sub. 1: resede, vano scala, ascensore e portico al piano terra;
- Arezzo "A" Fg. 87 P.IIa 82 Sub. 2: rampa di accesso ai locali seminterrati e relative aree di circolazione interne;
- Arezzo "A" Fg. 86 P.IIa 423: resede, area verde lato strada Via Stoppani.

Si riporta e specifica, dal certificato notarile, quanto segue:

- Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 16/05/2018 ai numeri 7641/982 per Euro 1.350.666,62 di cui per capitale Euro 675.333,31 a favore di *** DATO OSCURATO *** , sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto *** DATO OSCURATO *** Petrarca 23 - Arezzo, codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** sede in Arezzo (AR) codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** ;
- Verbale di pignoramento immobili** trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 17/10/2023 ai numeri 17574/13478 a favore di *** DATO OSCURATO ***., sede Roma (RM), codice fiscale *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** . sede in Arezzo (AR) codice fiscale: *** DATO OSCURATO ***



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 27/12/2004 a firma di Agenzia del Territorio ai nn. 25654/5484 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 880.000,00.

Importo capitale: 440.000,00

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.901,43
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 4.141,90
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.082,67
Millesimi condominiali:	64,110

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: *Nessuno*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** sede in Arezzo, codice fiscale *** DATO OSCURATO *** divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 19/12/1988 autenticato dal Notaio Basagni Dario in Arezzo (AR) numero 77558 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 04/01/1989 ai numeri 255/157.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata per trasferimento-assegnazione di locale (dal 19/12/1988), con atto stipulato il 19/12/1988 a firma di Notaio Dario



Basagni ai nn. 77558 di repertorio, registrato il 05/01/1989 a Arezzo ai nn. 188

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso edilizio è stato edificato con la Concessione Edilizia n° 744 del 25/07/1985 che prevedeva la realizzazione di un centro commerciale di quartiere.

Segue una Variante in Corso d'Opera, rappresentata dalla Concessione n° 337 del 18/03/1987.

Infine, con protocollo n° 16885/1987 viene rilasciata l'abitabilità per il piano interrato (composto da due depositi + wc + antibagno) e per il piano terra, composto da un vano commerciale + wc + antibagno).

Succssivamente l'attività commerciale è stato interessato dall'Autorizzazione Edilizia n° 1327 del 17/09/1987 per istallazione di tende parasole.

Non risultano, ad oggi, ulteriori titoli edilizi depositati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 744 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un centro commerciale di quartiere, rilasciata il 25/07/1985, agibilità del 16/10/1987 con il n. 109 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo vigente l'immobile ricade in zona Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixità urbana

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito dell'acquisizione dei titoli edilizi presso l'Archivio Storico del Comune di Arezzo, delle planimetrie catastali e sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 18/01/2024, si è constatato che all'interno dell'unità immobiliare, sia piano terra che interrato, le opere di posa in opera delle pannellature leggere per uso espositivo e la separazione degli spazi, sono state installate senza autorizzazione, ma è pur vero che sono facilmente rimovibili essendo di carattere di "arredo" e non strutturale, per cui tale difformità potrà essere sanata semplicemente con lo smontaggio delle stesse.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Si è constatato che all'interno dell'unità immobiliare, sia piano terra che interrato, le opere di posa in opera delle pannellature leggere per uso espositivo e la separazione degli spazi, sono state installate senza autorizzazione, ma è pur vero che sono facilmente rimovibili essendo di carattere di "arredo" e non strutturale, per cui tale difformità potrà essere sanata semplicemente con lo smontaggio delle stesse. Confrontando lo stato dei luoghi con le tavole n° 2 e 3 riferite alla Concessione in Variante n° 337/1987, ovvero l'ultimo titolo edilizio agli atti, si evince una corrispondenza tra le stesse, a parte qualche approssimazione di carattere grafico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Smontaggio delle pannellature di arredo/separazione, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata.: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN AREZZO VIA FIORENTINA 252

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A1

deposito commerciale a AREZZO Via Fiorentina 252, della superficie commerciale di **20,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare con destinazione "*Magazzino - C/2*" si trova nel Comune di Arezzo, in Via Fiorentina, facente parte di un complesso immobiliare costruito nel 1985; trattasi di locale raggiungibile sia carrabilmente che pedonalmente dalla rampa ad uso condominiale, in destra accedendo da Via Fiorentina, che si compone di un unico vano, attualmente adibito allo stoccaggio degli accessori dell'attività commerciale attraverso l'utilizzo di scaffalature.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- Pavimento in ceramica, eccetto la rampa e spazi di manovra prospicienti che sono in cemento industriale;
- Pareti e soffitto intonacate e tinteggiate;
- Porta di accesso da esterno in ferro verniciata, con ingresso carrabile che pedonale che avviene dall'androne ad uso comune contraddistinto dal Sub. 2 (bene comune non censibile);
- Impianto elettrico con canalizzazioni a vista;



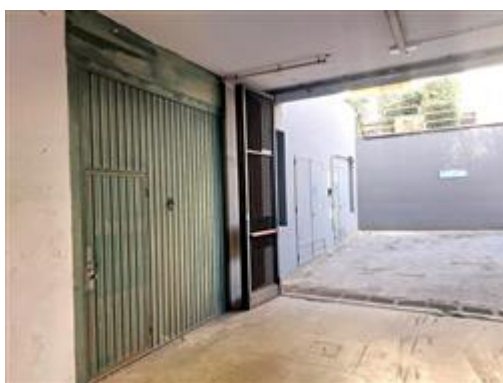
- Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano discrete.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano S1, ha un'altezza interna di 3.50 mt. Identificazione catastale:

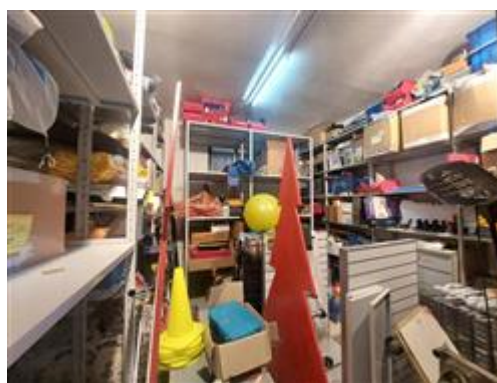
- foglio 87 particella 82 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/2, superficie 19, classe 8, consistenza 19 mq, rendita 62,80 Euro, indirizzo catastale: VIA FIORENTINA AREZZO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di trasferimento-assegnazione locale del 19/12/1988 autenticato dal Notaio Basagni Dario in Arezzo (AR) numero 77558 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 04/01/1989 ai numeri 255/157.

Coerenze: Bertolino Barbara, Bertolino Piero Luigi, Bertolino Simona, Del Serra Immobiliare S.r.l., bcnc (rampe e androne carrabile), salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



Ingresso al locale e scorcio della rampa carrabile



Vista interna del locale

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 Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Arezzo -Siena, Centro Arezzo Fiere e Congressi). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
 cinema
 negozi al dettaglio
 ospedale
 palazzetto dello sport
 scuola media superiore



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 metri
 ferrovia distante 2,70 km
 tangenziale distante 800 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le dimensioni interne verificate in loco sono pari a 4.50 x 4.10 mt, con altezza netta di 3.50 mt; nella parte centrale terminale è presente una finestra/bocca di lupo in ferro, come dello stesso materiale è la porta di ingresso.

Trattandosi di magazzino/locale di deposito, ai sensi delle vigente Normativa, non è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Porta di ingresso sezionata carrabile/pedonale realizzati in ferro ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: finestra/bocca di lupo realizzati in ferro e vetro ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

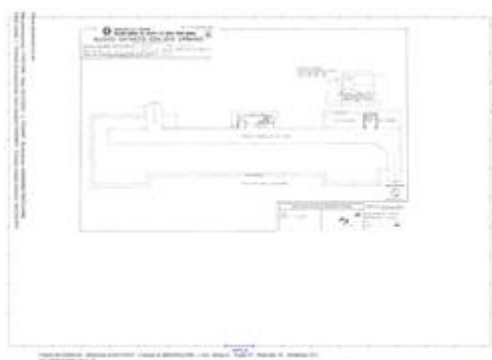
elettrico: Punti luce canalizzati a vista , la tensione è di 220V ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie locale magazzino al lordo delle murature	20,29	x	100 %	=	20,29
Totale:	20,29				20,29



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La **superficie commerciale** è stata determinata effettuando la sommatoria così elencata:

- 100% della superficie calpestabile;
- 100% della superficie dei muri divisorii interni e delle pareti portanti e perimetrali, tenendo in considerazione che le murature saranno considerate nella misura massima del 10% della superficie utile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,29 x 900,00 = **18.261,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per eventuali vizi a garanzia	-2.739,15

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.521,85**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.521,85**

BENI IN AREZZO VIA FIORENTINA 252

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A2

negozio a AREZZO Via Fiorentina 252, della superficie commerciale di **185,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare con destinazione "*Negozio - C/I*" si trova nel Comune di Arezzo, in Via Fiorentina al civico 252, facente parte di un complesso immobiliare costruito nel 1985, attualmente adibita a negozio di abbigliamento ed articoli sportivi.

Si compone di due livelli (di cui uno interrato) tra loro collegati a mezzo di scala interna prefabbricata in ferro con pedate in legno.

Il piano alla quota stradale, dove viene esercitata l'attività di vendita, si struttura come un unico locale dotato di ampie vetrine, suddiviso con pannellature leggere/divisori modulari sia per la formazione di camerini che spazi ad uso magazzino; i pannelli sono anche nel perimetro del locale che fungono da supporto a delle mensole per l'esposizione della merce.

E' presente un servizio igienico corredato di anti-bagno, dotato di illuminazione ed areazione naturale attraverso una finestra.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- Il pavimento del locale commerciale è in mattonelle di graniglia, mentre in ceramica sono i pavimenti e i rivestimenti del servizio igienico;
- Le pareti ed i due pilastri centrali alla stanza sono completamente rivestiti da pannellature, il soffitto è intonacato e tinteggiato;
- Le porte interne sono in legno tamburato per il servizio igienico e l'ingresso al vano scala,



mentre sono “a soffietto”, in plastica, quelle dei camerini; le vetrine e la porta di ingresso (quest’ultima dotata di inferriata metallica retrattile) sono in alluminio e vetro singolo

- L’impianto elettrico è di tipo sottotraccia;
- Per quanto riguarda l’impianto di riscaldamento sono presenti due fancoil e la caldaia a metano è dislocata all’interno dell’antibagno, ma allo stato attuale è stata disdetta l’utenza di attacco alla rete metano, per cui l’unità commerciale risulta senza riscaldamento;
- Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano discrete.

Il piano interrato sottostante, raggiungibile dalla scala interna, è adibito a magazzino e si struttura come un unico vano ad uso deposito partizionato con pannelli leggeri come adoperati nel locale vendita, per la creazione di ulteriori aree di stoccaggio merce; i pannelli sono anche nel perimetro del locale che fungono da supporto a delle mensole per l’esposizione della merce.

E’ presente un servizio igienico corredato di anti-bagno, senza finestre per illuminazione ed areazione naturale.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- Il pavimento è in mattonelle di ceramica, come i pavimenti e i rivestimenti del servizio igienico;
- Le pareti ed il pilastro centrale alla stanza sono completamente rivestiti da pannellature, il soffitto è intonacato e tinteggiato;
- Le porte interne sono in legno tamburato per il servizio igienico, mentre sono “a soffietto”, in plastica, le altre per l’accesso ai retro magazzini; la porta che si affaccia sull’androne ad uso comune contraddistinto dal Sub. 2 (bene comune non censibile) è in ferro verniciata, con ingresso sia carrabile che pedonale
- L’impianto elettrico è di tipo sottotraccia alternato con quello a vista;
- Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano discrete;
- I contatori delle utenze (luce, acqua, gas) si trovano nell’androne ad uso condominiale.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/Interrato, ha un’altezza interna di 3.50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 82 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria C/1, superficie 161, classe 10, consistenza 161 mq, rendita 3.109,79 Euro, indirizzo catastale: VIA FIORENTINA n. 252 AREZZO, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di trasferimento-assegnazione locale del 19/12/1988 autenticato dal Notaio Basagni Dario in Arezzo (AR) numero 77558 di repertorio, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Arezzo in data 04/01/1989 ai numeri 255/157.
Coerenze: Bertolino Barbara, Bertolino Piero Luigi, Bertolino Simona, R. E P. - S.A.S. di Petrucci Giuseppe & C., bcnc (resede, vano scala, ascensore, portico), salvo se altri.

L’intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.





Scorcio del fabbricato da Via Antonio Stoppani



Dettaglio della vetrina lungo Via Antonio Stoppani



Scorcio del fabbricato da Via Fiorentina/angolo Via Antonio Stoppani

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 Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Arezzo -Siena, Centro Arezzo Fiere e Congressi). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- centro commerciale
- cinema
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palazzetto dello sport
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

- autobus distante 300 metri
- ferrovia distante 2,70 km
- tangenziale distante 800 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:	ottimo	
luminosità:	ottimo	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	ottimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare con destinazione "Negozio - C/I" si trova nel Comune di Arezzo, in Via Fiorentina al civico 252, facente parte di un complesso immobiliare costruito nel 1985, attualmente adibita a negozio di abbigliamento ed articoli sportivi.

Si compone di due livelli (di cui uno interrato) tra loro collegati a mezzo di scala interna prefabbricata in ferro con pedate in legno.

Il piano alla quota stradale, dove viene esercitata l'attività di vendita, si struttura come un unico locale dotato di ampie vetrine, suddiviso con pannellature leggere/divisori modulari sia per la formazione di camerini che spazi ad uso magazzino; i pannelli sono anche nel perimetro del locale che fungono da supporto a delle mensole per l'esposizione della merce.

E' presente un servizio igienico corredato di anti-bagno, dotato di illuminazione ed areazione naturale attraverso una finestra.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- Il pavimento del locale commerciale è in mattonelle di graniglia, mentre in ceramica sono i pavimenti e i rivestimenti del servizio igienico;
- Le pareti ed i due pilastri centrali alla stanza sono completamente rivestiti da pannellature, il soffitto è intonacato e tinteggiato;
- Le porte interne sono in legno tamburato per il servizio igienico e l'ingresso al vano scala, mentre sono "a soffietto", in plastica, quelle dei camerini; le vetrine e la porta di ingresso (quest'ultima dotata di inferriata metallica retrattile) sono in alluminio e vetro singolo
- L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia;
- Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento sono presenti due fancoil e la caldaia a metano è dislocata all'interno dell'antibagno, ma allo stato attuale è stata disdetta l'utenza di attacco alla rete metano, per cui l'unità commerciale risulta senza riscaldamento;
- Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano discrete.

Il piano interrato sottostante, raggiungibile dalla scala interna, è adibito a magazzino e si struttura come un unico vano ad uso deposito partizionato con pannelli leggeri come adoperati nel locale vendita, per la creazione di ulteriori aree di stoccaggio merce; i pannelli sono anche nel perimetro del locale che fungono da supporto a delle mensole per l'esposizione della merce.

E' presente un servizio igienico corredato di anti-bagno, senza finestre per illuminazione ed areazione naturale.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:


- Il pavimento è in mattonelle di ceramica, come i pavimenti e i rivestimenti del servizio igienico;
- Le pareti ed il pilastro centrale alla stanza sono completamente rivestiti da pannellature, il soffitto è intonacato e tinteggiato;
- Le porte interne sono in legno tamburato per il servizio igienico, mentre sono "a soffietto", in plastica, le altre per l'accesso ai retro magazzini; la porta che si affaccia sull'androne ad uso comune contraddistinto dal Sub. 2 (bene comune non censibile) è in ferro verniciata, con ingresso sia carrabile che pedonale
- L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia alternato con quello a vista;



- Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento non è presente;
- Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano discrete;
- I contatori delle utenze si trovano nell'androne ad uso condominiale.

Delle Componenti Edilizie:


infissi esterni: Vetrine, finestre e porta di ingresso realizzati in alluminio con vetro singolo al di sopra della media 

infissi interni: Porte interne realizzati in legno tamburato buono 


pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti al di sopra della media 


pavimentazione interna: realizzata in Graniglia al di sopra della media 


pavimentazione interna: realizzata in Ceramica nella media 


scale: interna, di collegamento tra il negozio ed il locale deposito con rivestimento in Legno, con struttura portante in ferro verniciato buono 

Degli Impianti:


elettrico: sottotraccia (negozio) e parzialmete a vista su locale deposito, la tensione è di 220V buono 

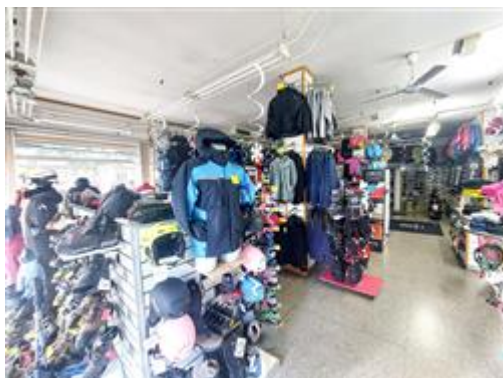
fognatura: Smaltimento acque bianche e nere dai servizi igienici a piano terra ed interrato la reti di smaltimento è realizzata in Pubblica buono 

gas: Impianto di adduzione gas metano per riscaldamento e sanitario, con alloggio contatori a piano interrato su bcnc con alimentazione a metano buono 

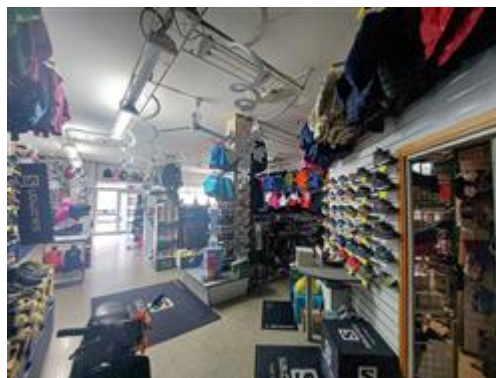
idrico: Impianto idrico su servizi igienici a piano terra ed interrato, con alloggio contatori a piano interrato su bcnc con alimentazione in Acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in Pubblica buono 

telefonico: Rete telefonica ottimo 

termico: Impianto di riscaldamento a piano primo composto da n° 2 fancoil (attualmente non in uso su dichiarazione del proprietario, in quanto è stata disattivata l'utenza) mediocre 

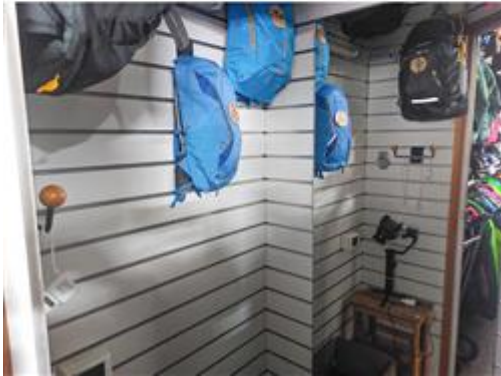


Scorcio del negozio dall'ingresso su Via Fiorentina



Scorcio del negozio verso l'ingresso su Via Fiorentina





Pareti modulari e camerino

Antibagno (con caldaia in sinistra) e servizio igienico



Deposito a piano interrato con ingresso dalla rampa carrabile



Deposito a piano interrato con accesso dalla scala che conduce al piano superiore (negoziò)

CLASSE ENERGETICA:



[225.29 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000767051 registrata in data 17/06/2024

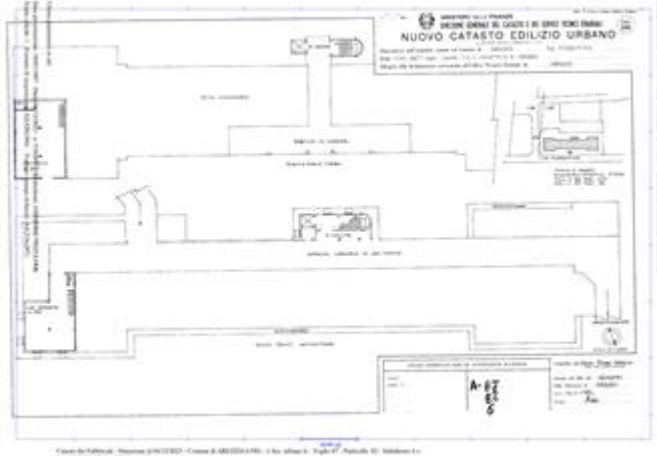
CONSISTENZA:

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

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



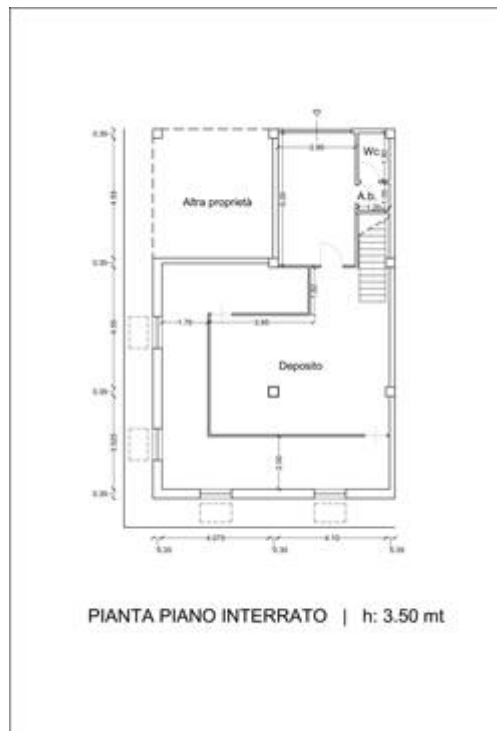
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio al lordo delle murature	124,88	x	100 %	=	124,88
Deposito a piano interrato al lordo delle murature	100,21	x	60 %	=	60,13
Totale:	225,09				185,01



Planimetria catastale dei locali a piano terra ed interrato



Rilievo del negozio a piano terra



Rilievo del deposito a piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/06/2024
 Fonte di informazione: www.casa.it
 Descrizione: Negozio/locale commerciale
 Indirizzo: Via Fiorentina
 Superfici principali e secondarie: 176
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 175.000,00 pari a 994,32 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it
 Descrizione: Negozio/Locale commerciale
 Indirizzo: Via Fiorentina
 Superfici principali e secondarie: 50
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 49.000,00 pari a 980,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La **superficie commerciale** è stata determinata effettuando la sommatoria così elencata:

- 100% della superficie calpestabile;
- 100% della superficie dei muri divisorii interni e delle pareti portanti e perimetrali, tenendo in considerazione che le murature saranno considerate nella misura massima del 10% della superficie utile
- 60% della superficie dei locali interrati, al lordo delle murature divisorie, portanti e perimetrale, tenendo conto che saranno considerate nella misura massima del 10% della superficie utile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 185,01 x 1.100,00 = **203.511,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per eventuali vizi a garanzia	-30.526,65

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 172.984,35**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 172.984,35**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione ha tenuto in considerazione vari elementi e fattori, in particolare la posizione geografica del bene, le sue condizioni generali, oltre alle condizioni complessive della zona, quali la presenza di servizi e sotto servizi.

Il sottoscritto ha quindi effettuato una ricerca dei prezzi di mercato della zona, confrontandoli con i valori riportati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la provincia di Arezzo.

La valutazione degli stessi ha inoltre tenuto in considerazione il fatto che:

- che la classe energetica dell'unità a destinazione commerciale è "F";

Sulla scorta degli elementi raccolti si stima che il valore di mercato dell'immobile oggetto di compravendita, date le sue condizioni generali, è quello dell'OMI e BORSINO IMMOBILIARE, dato dalla media tra i due riferimenti, ragguagliando il prezzo massimo e quello minimo della zona di riferimento, pari ad Euro 1.100,00/mq.

La superficie commerciale è stata determinata effettuando la sommatoria così elencata:

- 100% della superficie calpestabile;
- 100% della superficie dei muri divisorii interni e delle pareti portanti e perimetrali, tenendo in considerazione che le murature saranno considerate nella misura massima del 10% della superficie utile;
- 60% del locale di deposito a piano interrato (viste le sue dimensioni e accessibilità carrabile).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Arezzo, ufficio del registro di Arezzo, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di Arezzo, agenzie: www.casa.it, www.immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, BORSINO IMMOBILIARE

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
A1	deposito commerciale	20,29	0,00	15.521,85	15.521,85
A2	negozio	185,01	0,00	172.984,35	172.984,35
				188.506,20 €	188.506,20 €

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

€. 3.500,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 185.006,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 2.082,67

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 182.923,53

data 20/06/2024

il tecnico incaricato
Arch. MIRKO GIOMMONI

