

TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Giudiziale n. 123/2024 della

“PACON S.R.L.”

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore: Dott. Duccio Cucchi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Curatore, di redigere una perizia di stima degli immobili della “Pacon S.r.l.” con sede a Firenze in Via Benedetto Varchi n. 14, codice fiscale e partita Iva 02347370971, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione.

Pag. 1

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Si procederà alla descrizione dei beni immobili fornendo quei dati utili puntualizzati al “Capitolo 9 – Rapporto di valutazione” del CVI (Codice delle Valutazioni Immobiliari), con i seguenti limiti ricevuti per l'espletamento dell'incarico sulla base delle specifiche richieste del committente e precisamente:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- determinazione del più probabile “Valore di Mercato” dei beni in conformità degli standards di valutazione, da intendersi come “il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”
- il giudizio di commerciabilità del bene è dato dallo scrivente sulla base delle norme di Legge in



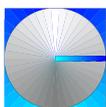
vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del 22.03.2019;

- non sono state effettuate verifiche tecniche di tenuta delle cisterne interrate o di eventuali sversamenti delle stesse.

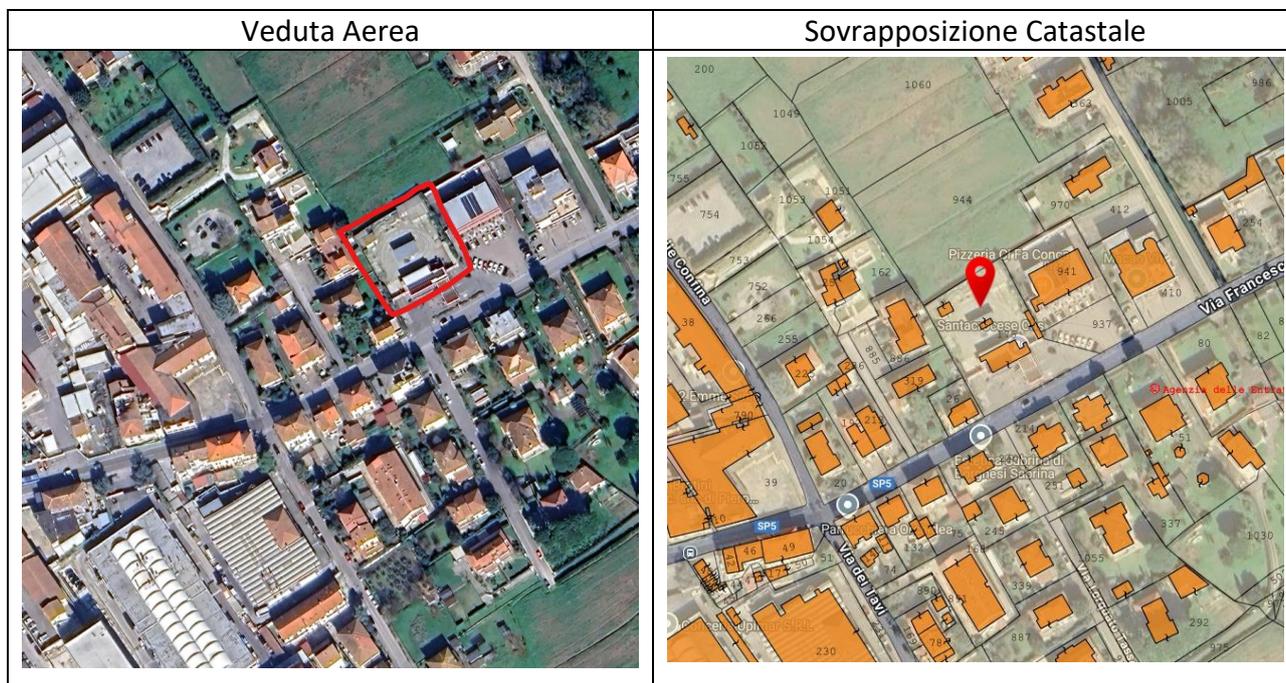
RELAZIONE

OGGETTO DELLA PERIZIA

Immobile ad uso deposito commerciale di carburanti posto nel Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) in Via Provinciale Francesca Sud n. 132	3
Accertamento della Proprietà.....	3
Identificazione Catastale e Confini	3
Descrizione Dei Beni	4
Disponibilità del Bene	6
Conformità Urbanistica.....	6
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	7
Iscrizioni e Trascrizioni.....	8
Valore di Mercato dei Beni	8
Valore a Base d'Asta	10



Immobile ad uso deposito commerciale di carburanti posto nel Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) in Via Provinciale Francesca Sud n. 132



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto alla Pacon S.r.l. per acquisto fattone dalla Lu.Li. S.r.l. con atto rogato dal Notaio Nicola Ottavi in data 20.2.2017 rep. 8820 racc. 4445, trascritto a Pisa il 28.2.2017 al part. 2246.

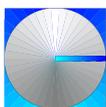
Dalla lettura dell'atto di acquisto si rileva che a favore del bene oggetto di stima, veniva costituita per destinazione del padre di famiglia "servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico del resede di pertinenza dell'edificio che rimane in proprietà della società venditrice distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 17, porzione della particella 175 sub. 10 (categoria E/3)."

Dalla lettura dell'atto si rileva altresì che resta a comune con la restante proprietà del venditore il vano tecnico "distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 17 particella 175 sub. 9 (Bene Comune Non Censibile – vano tecnico comune ai sub. 8, 10 e 11)."

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

PIAZZALE CON FABBRICATO PER IL COMMERCIO DI PRODOTTI PETROLIFERI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno il bene, intestato alla Pacon S.r.l., è così individuato:



- **Foglio 17 mappale 175 sub. 8**, categoria D/8, rendita catastale € 2.068,00.

La planimetria catastale presenta difformità consistenti nella mancata rappresentazione di due vani tecnici (realizzati con regolare titolo abilitativo) e di due tettoie (prive di titolo abilitativo), e nella modifica ad ufficio di un vano nel fabbricato principale indicato come magazzino.

Confini: Lu.Li. S.r.l., Foggi Riccardo e Turini Morena, Guidi Massimo, Condominio Via Francesca Sud n. 130, salvo se altri.

VANO TECNICO A COMUNE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno il bene, privo di intestazione in quanto ente comune, è così individuato:

- **Foglio 17 mappale 175 sub. 9**, Bene Comune Non Censibile – vano tecnico comune ai sub. 8, 10 e 11.

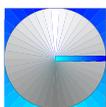
DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un immobile ad uso deposito commerciale di carburanti posto nel Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) in Via Provinciale Francesca Sud n. 132, costituito da un piazzale sul quale insistono un fabbricato ad uso uffici, un fabbricato ad uso spogliatoi, un fabbricato ad uso deposito, un manufatto dove alloggiavano le pompe per il carico degli automezzi con sovrastante pensilina, una tettoia ed altri locali tecnici.

L'edificio principale è costituito da tre vani ad uso ufficio con disimpegno e bagno, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 62 circa. Fa parte di un più ampio fabbricato avente struttura in muratura elevato ad un solo piano fuori terra con copertura a falde inclinate. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e gres di vario tipo, gli infissi in alluminio e sono presenti gli impianti di acqua, luce, riscaldamento con caldaia a gasolio, climatizzatori a split. Il bagno è dotato di wc e lavabo. Si presenta in normale stato di conservazione.

Il fabbricato spogliatoio, posto lungo il lato est della proprietà, è composto da un vano principale, oltre a antibagno, bagno e ripostiglio, per una superficie esterna lorda di mq. 25 circa. È costruito in muratura leggera di laterizio e presenta copertura a falda unica con manto di lastre ondulate in vetro resina e pvc, pavimenti in ceramica con bagno completo di wc, lavabo e doccia. Sono presenti gli impianti di acqua, luce e scaldabagno elettrico. Si presenta in mediocre stato di conservazione, con evidenti segni di umidità da risalita sulle murature.

Il fabbricato ad uso deposito posto a nord-ovest della proprietà è composto da un vano



adibito ad archivio ed altro vano ripostiglio, per una superficie esterna lorda di mq. 28 circa. È costruito in muratura e presenta copertura a falda unica con manto di lastre ondulate in vetro resina e pvc, pavimenti in cemento, ed è presente l'impianto di luce. Si presenta in normale stato di conservazione ma con evidenti segni di umidità da risalita sulle murature. Sui due lati del fabbricato prospicienti il muro di confine è presente una tettoia realizzata senza titolo abilitativo, così come senza titolo abilitativo risulta realizzata la tramezzatura interna e la porta esterna di accesso al vano ripostiglio creato.

La tettoia chiusa su due lati e parzialmente sul terzo ha una superficie complessiva di mq. 105 circa, struttura in metallo, copertura con lastre ondulate in vetro resina e pvc, pavimentazione in cemento.

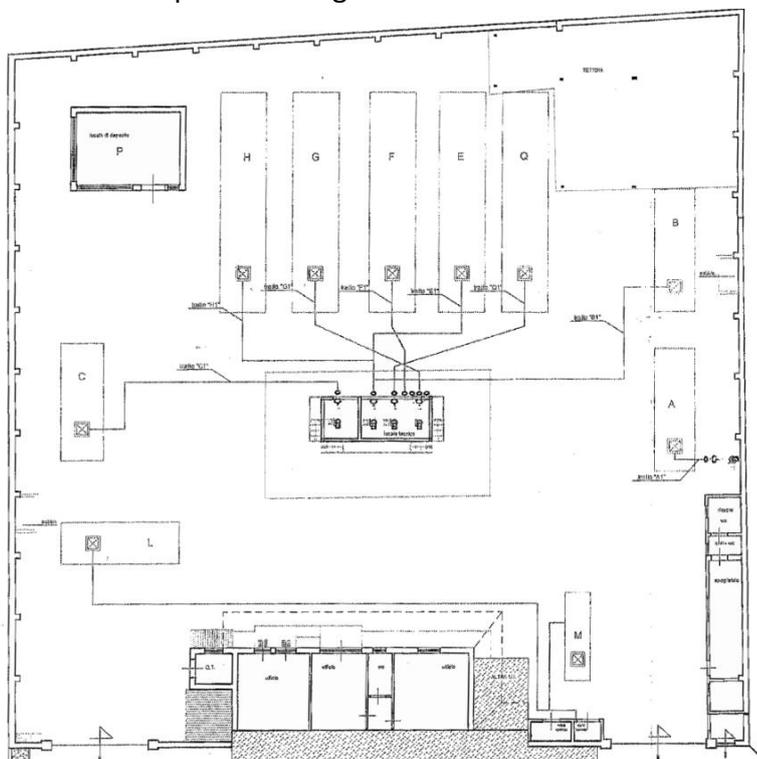
Al centro del piazzale si trova un manufatto in muratura posto al di sotto di una tettoia in metallo avente una superficie di mq. 84 circa, dove alloggiavano le pompe e le bocche di carico dei carburanti.

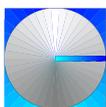
Il piazzale ha un'area scoperta di mq. 1.200 circa, è completamente recintato e dotato di due cancelli carrabili automatizzati ed uno pedonale. Trovasi in piccola parte pavimentato con bitume e per la maggior parte con fondo a ghiaia. Nel piazzale sono interrati i serbatoi per il contenimento dei carburanti e dell'acqua a servizio dell'impianto antincendio. Sulla base di quanto rilevabile dallo schema dell'impianto presente in azienda risultano essere presenti i seguenti serbatoi in metallo:

- A. Serbatoio gasolio agricolo da 30 mc
- B. Serbatoio gasolio autotrazione da 30 mc
- C. Serbatoio gasolio riscald. da 30 mc
- E. Serbatoio gasolio autotrazione da 58 mc
- F. Serbatoio olio combustibile da 60 mc
- G. Serbatoio olio combustibile da 60 mc
- H. Serbatoio gasolio autotrazione da 60 mc
- L. Serbatoio acqua da 30 mc
- M. Serbatoio acqua da 10 mc
- Q. Serbatoio benzina verde da 56 mc

Sono altresì presenti un locale tecnico dove alloggia la centrale termica a gasolio e due vani tecnici, uno dove si

trovano le pompe dell'impianto antincendio e l'altro dove si trova l'addolcitore. Un ulteriore locale





tecnico è adibito a protezione della pompa con carico dal basso.

Il locale tecnico a comune con la stazione di servizio è posizionato subito a sinistra accedendo dal cancello sul lato destro, ha una superficie di mq. 11 circa ed è formato da una struttura di pannelli sandwich, con pavimento in ceramica e dotato di luce.

Si precisa ancora una volta che non sono state effettuate verifiche sulla tenuta dei serbatoi interrati e delle tubazioni, nonché della funzionalità degli impianti. Dalle informazioni assunte sul posto l'impianto ha funzionato regolarmente fino alla chiusura nel 2023, con i requisiti oggettivi e soggettivi necessari per l'attività di deposito commerciale di carburanti.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Santa Croce sull'Arno l'immobile risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

1. Nulla osta prot. 1291 del 17.4.1967 (pratica n. 44/1967) per costruzione fabbricato per stazione di servizio vendita carburanti;
2. Nulla osta prot. 10759 del 29.7.1972 (pratica n. 165/1972) per costruzione di locale caldaia;
3. Nulla osta prot. 7039 del 20.5.1976 (pratica n. 98/1976) per costruzione di locale per ripostiglio olii minerali;
4. Relazione asseverata ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 prot. 4211 del 26.2.1987 (pratica n. 17/1987) per modifiche a porte interne al fabbricato principale;
5. DIA prot. 9610 del 20.4.2004 (pratica n. 199/2004) per demolizione ripostiglio olii minerali e sostituzione di coperture in amianto, e variante in corso d'opera prot. 18585 del 27.7.2004 (pratica n. 417/2004) per modifica alla copertura della tettoia;
6. Attestazione di conformità in sanatoria n. 9/09 prot. 17635 del 28.9.2009 (pratica n. 346/2009) inerente alle tettoie e pensiline, il manufatto pompe con relativo loggiato, locale di deposito sul fondo a sinistra, vano tecnico e servizi igienici deposito lato destro;
7. Attestazione di agibilità n. 84/09 prot. 23787 del 23.12.2009 (pratica n. 637/2009);
8. DIA prot. 6386 del 2.4.2010 (pratica n. 45/2010) per chiusura porta interna;
9. SCIA prot. 17687 dell'1.12.2011 (pratica n. 605/2011) per costruzione di vano tecnico a comune e cambio d'uso di vano magazzino in ufficio;



10. Attestazione di agibilità prot. 6367 del 26.4.2012 (pratica n. 156/2012);
11. CIL prot. 7018 del 10.5.2012 (pratica n. 182/2012) per sistemazione pavimentazione esterna;
12. CILA prot. 18040 dell'8.11.2012 (pratica n. 502/2012) con variante finale prot. 5361 del 27.3.2013 (pratica n. 502/2012-1) per modifica vano tecnico per adeguamento impianti tecnologici;
13. SCIA prot. 13350 dell'8.8.2013 (pratica n. 379/2013) con variante finale prot. 1112 del 22.1.2014 (pratica n. 379/2013-1) per parziale demolizione di volume con creazione di disimpegno coperto di ingresso e apertura del cancello pedonale;
14. CILA prot. 6638 del 14.4.2014 (pratica n. 165/2014) per costruzione di vano tecnico per alloggiamento pompa erogatrice;
15. CILA prot. 6644 del 2.4.2015 (pratica n. 138/2015) per modifica prospetto vano ufficio.

Dal confronto tra lo stato di fatto ed i titoli abilitativi reperiti si rilevano le seguenti difformità:

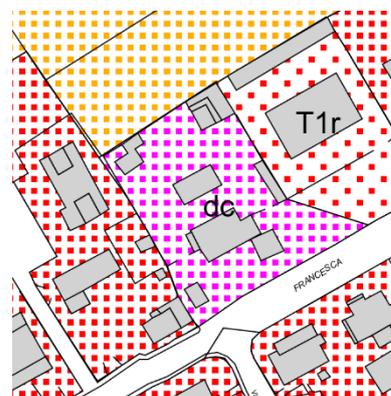
- Realizzazione tettoia interposta tra il confine nord-ovest del piazzale e il deposito ivi presente;
- Realizzazione di tramezzo interno nel deposito a nord-ovest del piazzale ed apertura di porta esterna;
- Installazione di tettoia in ferro di mq. 5 circa a protezione di pompa esterna.

Pag. 7

Si segnala inoltre di non aver reperito alcuna specifica pratica edilizia inerente all'installazione dei serbatoi interrati.

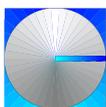
A norma del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno, il bene ricade tra le "Aree e Insediamenti Produttivi Complementari" ([art. 16 delle N.T.A.](#)), in zona classificata "[dc - Area per Impianti di Distribuzione Carburanti](#)" ([art. 16.3 delle N.T.A.](#)).

Pur in presenza delle suddette difformità, si ritiene il bene liberamente commerciabile.



DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 25.9.2024, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenda delle Entrate di Pisa, con i repertori aggiornati al 18 febbraio 2025, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI REGOLARIZZAZIONE DI COMUNIONE EREDITARIA IN SAS DEL 25.5.2007 PART. 7351** a favore della Fop Luciano di Fop Roberto & C. S.a.s.;
- **TRASCRIZIONE DI TRASFORMAZIONE SOCIETÀ DEL 17.10.2011 PART. 11677** a favore della Lu.Li. S.r.l. contro la Fop Luciano di Fop Roberto & C. S.a.s.;
- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 28.2.2017 PART. 2246** a favore della Pacon S.r.l. contro la Lu.Li. S.r.l.;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 28.2.2017 PART. 515** a favore della Banca Popolare di Vicenza-Società per Azioni contro la Pacon S.r.l., per sicurezza della complessiva somma di € 600.000,00;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA CON.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DEL 24.3.2022 PART. 946** a favore dell'Agenda delle Entrate-Riscossione la Pacon Srl, per sicurezza della complessiva somma di € 1.492.286,54;
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL 5.8.2024 PART. 11614** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della Pacon S.r.l. contro la Pacon S.r.l..

Pag. 8

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"² ed il "principio dello scopo"³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico⁴, giuridico⁵ ed economico⁶.

Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente

¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

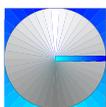
² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

⁶ La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;



consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁸, quello *finanziario*⁹ e quello dei *costi*¹⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



Nel caso in esame, trattandosi di un immobile speciale per il quale non sono reperibili comparabili neanche in un ampio raggio di distanza, e non avendo dati economici utili alla stima finanziaria, si procederà ad una stima a costo deprezzato.

Mediante l'ausilio del Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie 2024 della DEI si è proceduto a ricavare i costi medi dei serbatoi e l'incidenza dei relativi impianti ed opere ad essi connessi. Mediante l'ausilio del Cresme si è invece proceduto a ricavare il prezzo medio del fabbricato principale ad uso ufficio, dal quale sono poi derivati mediante coefficienti di riduzione i costi di costruzione degli altri manufatti. Sono stati di sommariamente quantificate anche le spese tecniche, gli oneri comunali, l'incidenza di valore dell'area sulla somma dei costi e l'utile del promotore, ipotizzando una durata dell'intervento di sei mesi.

Si è quindi proceduto ad ipotizzare i seguenti costi di costruzione e deprezzamenti, come più dettagliatamente indicati nella allegata tabella di calcolo:

• Costo di costruzione	€ 525.760,00
• Spese Tecniche	€ 52.576,00
• Oneri comunali	€ 39.053,60
• Valore area	€ 71.445,29
• Utile del promotore	€ 28.582,60

Valore Totale a Nuovo € 717.417,49

• Deterioramento fabbricati	- € 59.148,00
• Deterioramento tettoie	- € 23.002,00
• Deterioramento impianti speciali	- € 341.744,00

Totale Deprezzamenti - € 423.894,00

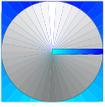
Avremo pertanto che l'immobile ha un **Valore di Mercato arrotondato di € 294.000,00,00 (diconsi Euro duecentonovantaquattromila/00).**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento a costo è da considerarsi a corpo e non a misura.

VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita forzata si procederà anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore



dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima” che, come si è visto, in questo caso è duplice.

“L’estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...”.

Ed infatti “..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato”.

È chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d’asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull’incontro tra domanda ed offerta, si tratta, cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell’immissione in possesso.

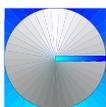
Pag. 11

Il prezzo base d’asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d’aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l’acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende “...l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Lo stesso concetto, che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca



d'Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi di-versi da quelli del valore di mercato.

Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

Gli EVS 2016 fanno riferimento al valore di vendita forzata nelle note illustrative riguardanti "La valutazione ai fini del credito", ma in termini generici.

Nell'ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che "... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato..." ma dipende "...dalla natura della pressione operata sul venditore..." ed aggiunge che "...il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,..." concludendo che "...la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

Pag. 12

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento e l'immissione fisica in possesso dell'immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri:

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 12 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 1 mese

in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì:

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = -3,49% (in calo)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,195%



- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 4,282%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%

Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 15,88%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

$$\text{VALORE A BASE D'ASTA} \\ \text{€ } 294.000,00 \times (1-0,1588) = \text{€ } 247.313,99$$

ed in cifra tonda € 247.000,00

(diconsi Euro duecentoquaranbtasettemila/00).

Lorenzana, 23 febbraio 2025



Allegati:

- Tabelle di calcolo valore di mercato;
- Tabella di calcolo prezzo base d'asta;
- Visure e planimetrie catastali;
- Schema stato rilevato;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione urbanistica.

Pag. 13

Liquidazione Giudiziale n. 123/2024
PROSPETTO VALUTAZIONE A COSTO

ASSUNZIONI	
utile promotore - wacc - (%)	4,15%
incidenza area (%)	10,00%

COSTI				
costo costruzione	STRUTTURA	quantità	costo unitario	totale costi
	Serbatoi 60mc, pompe, impianti	4	€ 30.000,00	€ 120.000,00
	Serbatoi 30mc, pompe, impianti	5	€ 55.000,00	€ 275.000,00
	Serbatoi 10mc, pompe, impianti	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00
	Uffici	62	€ 830,00	€ 51.460,00
	Ripostigli e loc. spogliatoi	53	€ 500,00	€ 26.500,00
	Tettoie e pensiline	189	€ 200,00	€ 37.800,00
				€ -
			€ -	
TOTALE Costo Costruzione				€ 525.760,00
spese tecniche	percentuale su c.c.	10%		
	progetto	25%	€ 13.144,00	
	impianti	15%	€ 7.886,40	
	strutture	15%	€ 7.886,40	
	sicurezza	7%	€ 3.680,32	
	direzione lavori	32%	€ 16.824,32	
	accatastamento	3%	€ 1.577,28	
	conformità + agibilità	3%	€ 1.577,28	
TOTALE St				€ 52.576,00
oneri comunali	urbanizzazione Primaria	200	€ 27,600	€ 5.520,000
	urbanizzazione Secondaria	200	€ 9,940	€ 1.988,000
	costo costruzione	6%	€ 525.760,00	€ 31.545,600
TOTALE Oc				€ 39.053,60
SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)				€ 617.389,60

VALORE AREA			
valore area	incidenza area		10,0%
	costi totali costruzione	€ 617.389,60	
	valore area	€ 71.445,29	€ 71.445,29

UTILE PROMOTORE			
% sui costi sostenuti	costo costruzione	4,15%	€ 21.815,95
	spese tecniche	4,15%	€ 2.181,59
	oneri concessionari	4,15%	€ 1.620,49
	valore area	4,15%	€ 2.964,56
TOTALE Up			€ 28.582,60

VALORE A NUOVO FINITO € 717.417,49

DEPREZZAMENTO						
deprezzamento lineare	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
	deterioramento fisico	fabbricati	15%	80	60	€ 59.148,00
		tettoie	7%	40	25	€ 23.002,00
		impianti	78%	30	25	€ 341.744,00
SOMMA DEPREZZAMENTO					€ 423.894,00	

VALORE ATTUALE	
valore a nuovo	€ 717.417,49
deprezzamento	€ 423.894,00
VALORE ATTUALE ARROTONDATO	€ 294.000,00

Liquidazione Giudiziale n. 123/2024
PROSPETTO VALUTAZIONE A COSTO

**DETERMINAZIONE UTILE PROMOTORE ATTRAVERSO SAGGIO ATTUALIZZAZIONE
(WACC SEMPLIFICATO)**

equity			50%
Rendistato (Risk free)	3,195%		
inflazione	1,300%		
R free deflaz		1,895%	
Risk urbanistico		0,00%	
Risk illiquidità.		1,50%	
Risk settore		9,00%	
saggio equity			12,40%
debt			50%
Euribor 6 m	2,45%		
inflazione	1,30%		
Euribor deflazionato		3,75%	
spread		0,80%	
saggio debt			4,55%
WACC			8,47%

<i>Rischio urbanistico</i>	
Intervento in corso	0 - 1%
rilascio concessione	1 - 2%
strumento esecutivo approvato	2 - 3%
strumento urbanist da approvare	3 - 5%

<i>Rischio specifico iniziativa</i>	
Residenziale	7 - 8%
terziario	8 - 9%
commerciale	9 - 10%
industriale	10 - 11%

<i>Rischio illiquidità</i>	1 - 1,5%
----------------------------	----------

durata intervento anni	0,5
------------------------	-----

Utile promotore	4,15%
-----------------	--------------

TRIBUNALE DI FIRENZE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 123/2024

DETERMINAZIONE ANALITICA DEL PREZZO BASE D'ASTA

DESTINAZIONE:	COMMERCIALE		
Valore di Mercato	€	294.000,00	LOTTO UNICO
Saggio Capitalizzazione Annuo		6,117% *	
Incidenza Area		10,00%	
ANALISI ESTIMATIVA			
	% annua	mesi	
Variazione mercato	-3,490%	12	€ 10.428,48
Mancato guadagno	3,195%	3	€ 2.314,62
Mancato reddito **	4,282%	1	€ 1.028,97
Quota ammortamento	1,000%	16	€ 3.511,93
Rischio assunto	10,000%		€ 29.400,00
<i>totale deprezzamenti</i>			€ 46.684,01
Ribasso			15,88%
Detrazioni per Spese e Oneri			€ -
Valore di mercato ridotto			€ 247.315,99
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO			€ 247.000,00

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOBILIARE

		Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTTUOSITA' MEDIO	6,12%	€ 960,00	€ 4,85

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato gennaio 2025\)](#)

intervallo tra DT e presa in possesso (nel residenziale incide se libero o occupato)

intervallo tra stima e presa in possesso ***

valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)

* saggio fruttuosità OMI/Borsino Immobiliare (media)

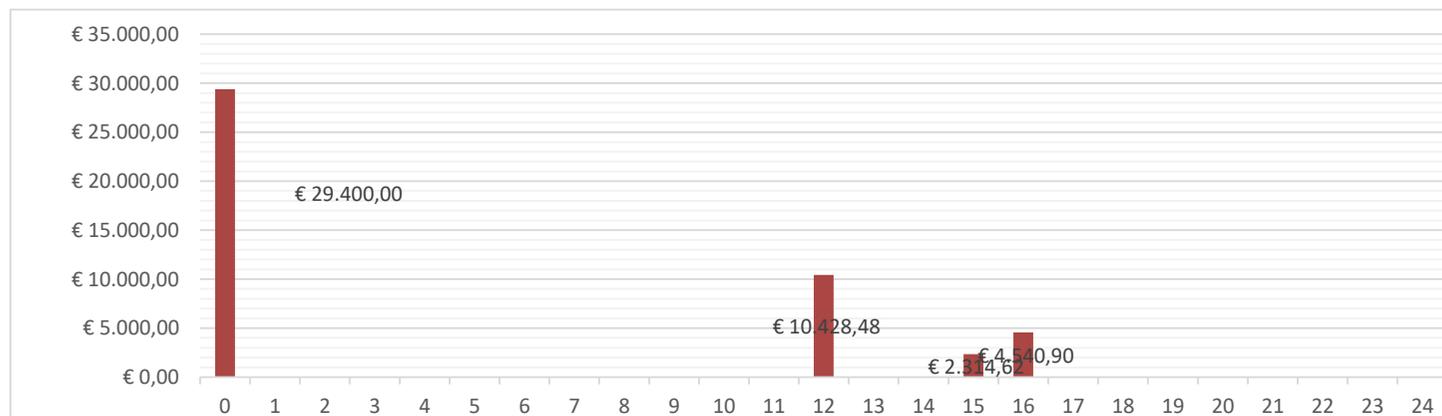
**il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

*** la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorpondo il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

GRAFICO 1

ANALISI FINANZIARIA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)

(valori scontati al momento della stima)

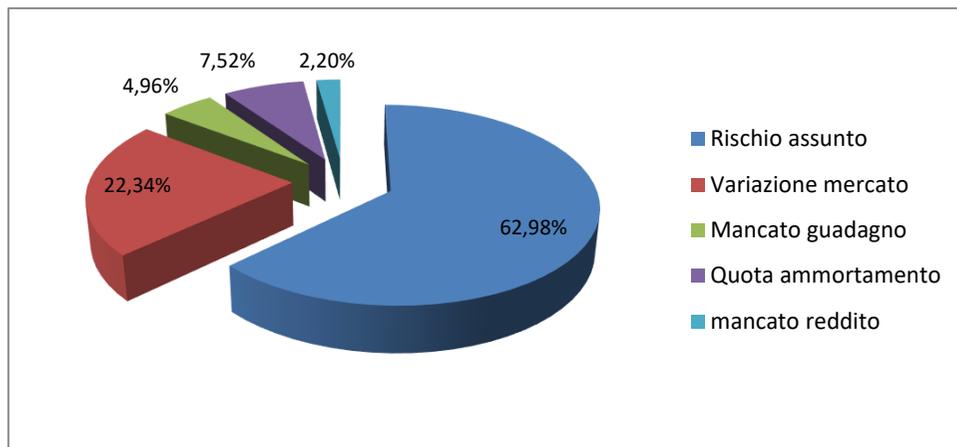


TRIBUNALE DI FIRENZE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 123/2024

DETERMINAZIONE ANALITICA DEL PREZZO BASE D'ASTA

GRAFICO 2

ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI

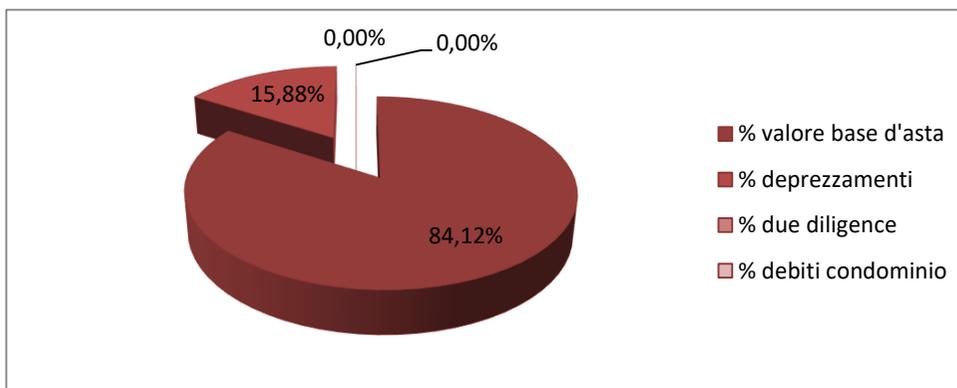


Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	29.400,00
Variazione mercato	€	10.428,48
Mancato guadagno	€	2.314,62
Quota ammortamento	€	3.511,93
mancato reddito	€	1.028,97

GRAFICO 3

ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

valore mercato	€	294.000,00
valore deprezzamenti	€	46.684,01
# spese due diligence	€	-
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	247.315,99

= si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

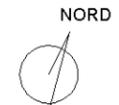
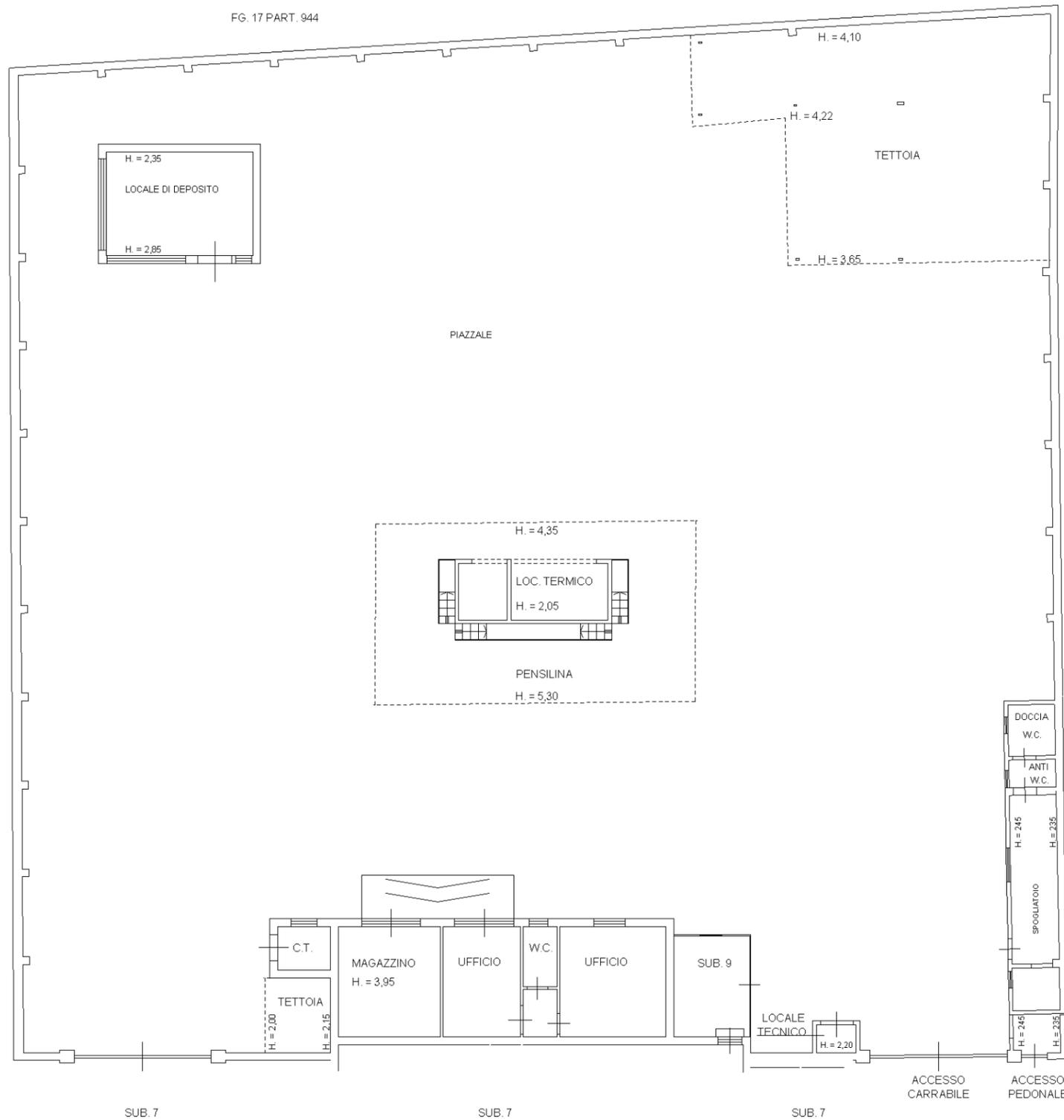
N.B.: eventuali lievi divergenze con le cifre indicate in perizia sono dovute all'arrotondamento.

Data: 20/02/2025 - n. T443035 - Richiedente: CTRGLCT3R28E625X
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria di:

Data: 20/02/2025 - n. T443035 - Richiedente: CTRGLCT3R28E625X

n. 1 Scala 1: 200

PIANTA PIANO TERRA



10 metri

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/02/2025

Dati identificativi: Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177) (PI)**

Foglio 17 Particella 175 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177) (PI)**

Foglio 17 Particella 175

Classamento:

Rendita: **Euro 2.068,00**

Categoria **D/8^a**

Foglio 17 Particella 175 Subalterno 8

Indirizzo: VIA PROVINCIALE FRANCESCA SUD Piano T

> Intestati catastali

➤ **1. PACON S.R.L. (CF 02347370971)**

sede in PRATO (PO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 03/03/2011 al 05/03/2012

Immobile predecessore

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177) (PI)**

Foglio 17 Particella 175 Subalterno 6

VARIAZIONE del 03/03/2011 Pratica n. PI0063499 in atti dal 03/03/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 31811.1/2011)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177) (PI)**
Foglio 17 Particella 175 Subalterno 3
Foglio 17 Particella 175 Subalterno 4

📅 dal **05/03/2012**

Immobile attuale

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)**
(PI)

Foglio **17** Particella **175** Subalterno **8**

VARIAZIONE del 05/03/2012 Pratica n. PI0032992 in atti dal 05/03/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 4453.1/2012)

> Indirizzo

📅 dal **03/03/2011** al **05/03/2012**

Immobile predecessore

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)**
(PI)

Foglio **17** Particella **175** Subalterno **6**

VIA PROVINCIALE FRANCESCA SUD Piano T

VARIAZIONE del 03/03/2011 Pratica n. PI0063499 in atti dal 03/03/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 31811.1/2011)

📅 dal **05/03/2012**

Immobile attuale

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)**
(PI)

Foglio **17** Particella **175** Subalterno **8**

VIA PROVINCIALE FRANCESCA SUD Piano T

VARIAZIONE del 05/03/2012 Pratica n. PI0032992 in atti dal 05/03/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 4453.1/2012)

> Dati di classamento

📅 dal **03/03/2011** al **18/11/2011**

Immobile predecessore

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)**
(PI)

Foglio **17** Particella **175** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 3.594,00**

Categoria **D/8^b**

VARIAZIONE del 03/03/2011 Pratica n. PI0063499 in atti dal 03/03/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 31811.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal **18/11/2011** al **05/03/2012**

Immobile predecessore

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)**
(PI)

Foglio **17** Particella **175** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 3.594,00**

Categoria **D/8^b**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/11/2011 Pratica n. PI0220799 in atti dal 18/11/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 68599.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal **05/03/2012** al **19/12/2012**

Immobile attuale

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)**
(PI)

Foglio **17** Particella **175** Subalterno **8**

VARIAZIONE del 05/03/2012 Pratica n. PI0032992 in atti dal 05/03/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 4453.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Rendita: **Euro 2.068,00**

Categoria **D/8^b**

📅 dal **19/12/2012** al **28/01/2014**

Immobile attuale

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)**
(PI)

Foglio **17** Particella **175** Subalterno **8**

Rendita: **Euro 2.068,00**

Categoria **D/8^b**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2012
Pratica n. PI0196921 in atti dal 19/12/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31926.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita validati

📅 dal **28/01/2014** al **17/09/2014**

Immobile attuale

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)**
(PI)

Foglio **17** Particella **175** Subalterno **8**

Rendita: **Euro 2.068,00**

Categoria **D/8^b**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
28/01/2014 Pratica n. PI0010890 in atti dal 28/01/2014
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
4011.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal **17/09/2014**

Immobile attuale

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)**
(PI)

Foglio **17** Particella **175** Subalterno **8**

Rendita: **Euro 2.068,00**

Categoria **D/8^b**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2014
Pratica n. PI0139475 in atti dal 17/09/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74585.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Altre variazioni

📅 dal **20/09/2011** al **18/11/2011**

Immobile predecessore

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)**
(PI)

Foglio **17** Particella **175** Subalterno **6**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011
Pratica n. PI0179364 in atti dal 20/09/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 56126.1/2011)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)(PI)** Foglio **17**
Particella **175** Sub. **6**

➤ **1. FOP LUCIANO DI FOP ROBERTO & C. S.A.S.**
(CF 01829410503)

sede in SANTA CROCE SULL'ARNO (PI)

📅 dal 03/03/2011 al 04/10/2011

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

1. VARIAZIONE del 03/03/2011 Pratica n. PI0063499
in atti dal 03/03/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-
RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE
(n. 31811.1/2011)

2. Atto del 04/10/2011 Pubblico ufficiale Lazzeroni
Filippo Sede EMPOLI (FI) Repertorio n. 17148 - UU
Sede EMPOLI (FI) Registrazione Volume 1 n. 6775
registrato in data 11/10/2011 - TRASFORMAZIONE DI

- **1. LU.LI. S.R.L. (CF 01829410503)**
sede in SANTA CROCE SULL'ARNO (PI)
📅 dal 04/10/2011 al 05/03/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

S.A.S. IN S.R.L. Voltura n. 7614.1/2011 - Pratica n. PI0215397 in atti dal 09/11/2011

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)(PI) Foglio 17
Particella 175 Sub. 8**

- **1. LU.LI. S.R.L. (CF 01829410503)**
sede in SANTA CROCE SULL'ARNO (PI)
📅 dal 05/03/2012 al 20/02/2017
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 04/10/2011 Pubblico ufficiale Lazzeroni Filippo Sede EMPOLI (FI) Repertorio n. 17148 - UU Sede EMPOLI (FI) Registrazione Volume 1 n. 6775 registrato in data 11/10/2011 - TRASFORMAZIONE DI S.A.S. IN S.R.L. Voltura n. 7614.1/2011 - Pratica n. PI0215397 in atti dal 09/11/2011

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

SANTA CROCE SULL'ARNO (I177) (PI)
Foglio 17 Particella 175 Subalterno 6

- **1. PACON S.R.L. (CF 02347370971)**
sede in PRATO (PO)
📅 dal 20/02/2017
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 20/02/2017 Pubblico ufficiale OTTAVI NICOLA Sede PISTOIA (PT) Repertorio n. 8820 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2246.1/2017 Reparto PI di PISA in atti dal 28/02/2017

Visura telematica

Legenda

- a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
b) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Marabotti Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pisa

N. 01618

Comune di Santa Croce Sull'arno

Sezione: Foglio: 17

Particella: 175

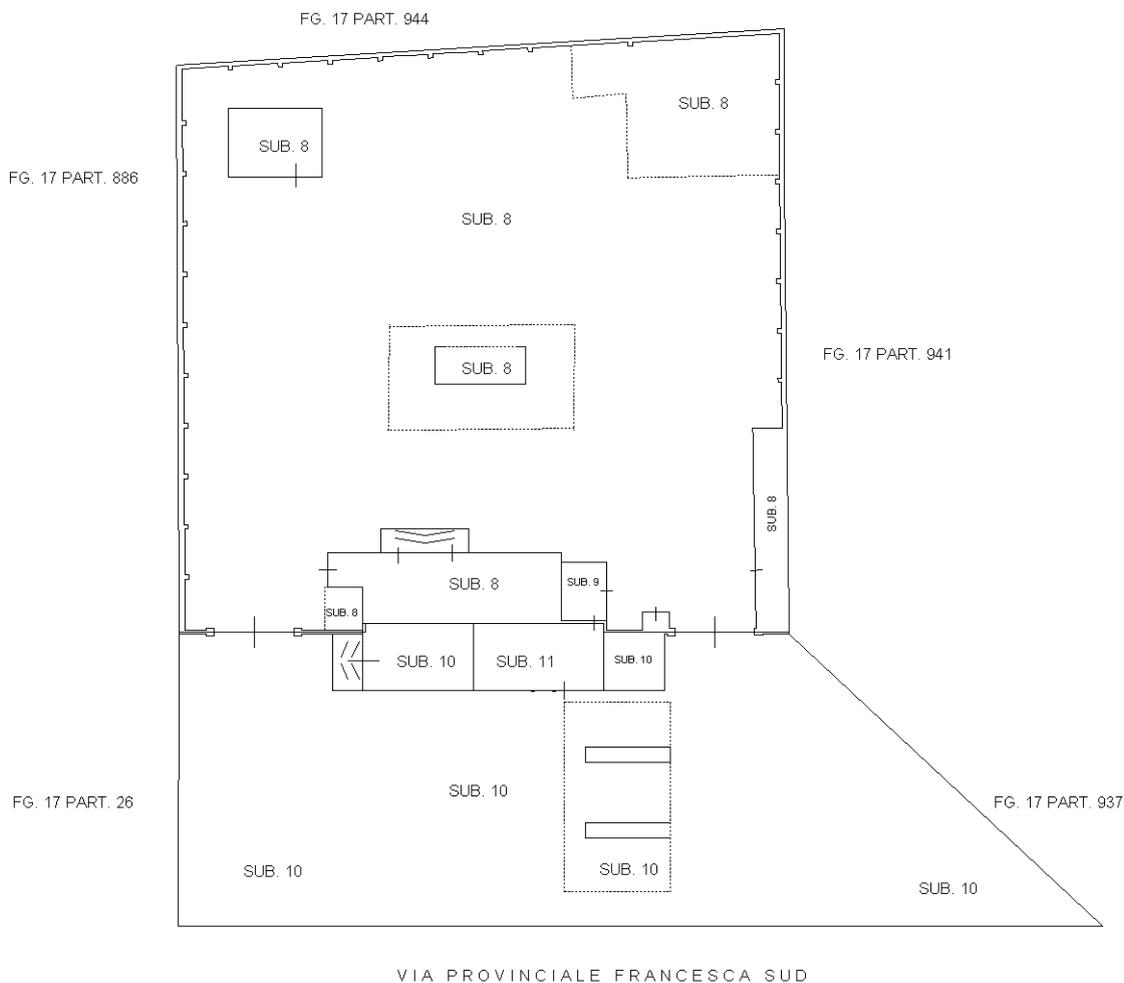
Protocollo n. PI0010949 del 28/01/2013

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

NORD



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SANTA CROCE SULL'ARNO		17	175		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
7						SOPPRESSO
8	VIA PROVINCIALE FRANCESCA SUD		T			COMMERCIO DI PRODOTTI PETROLIFICI
9	VIA PROVINCIALE FRANCESCA SUD		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO TECNICO COMUNE AI SUB. 8, 10 E 11-
10	VIA PROVINCIALE FRANCESCA SUD		T			DISTRIBUTORE STRADALE
11	VIA PROVINCIALE FRANCESCA SUD		T			NEGOZIO

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/02/2025

Dati identificativi: Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177) (PI)**

Foglio 17 Particella 175 Subalterno 9

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177) (PI)**

Foglio 17 Particella 175

Indirizzo: VIA PROVINCIALE FRANCESCA SUD Piano T

> **Dati identificativi**

 dal 03/03/2011 al 05/03/2012

Immobile predecessore

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177) (PI)**

Foglio 17 Particella 175 Subalterno 6

VARIAZIONE del 03/03/2011 Pratica n. PI0063499 in atti dal 03/03/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 31811.1/2011)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177) (PI)**
Foglio 17 Particella 175 Subalterno 3
Foglio 17 Particella 175 Subalterno 4

 dal 05/03/2012

Immobile attuale

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177) (PI)**

Foglio 17 Particella 175 Subalterno 9

VARIAZIONE del 05/03/2012 Pratica n. PI0032992 in atti dal 05/03/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 4453.1/2012)

> **Indirizzo**

📅 dal **03/03/2011** al **05/03/2012**

Immobile predecessore

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)**
(PI)

Foglio **17** Particella **175** Subalterno **6**
VIA PROVINCIALE FRANCESCA SUD Piano T

VARIAZIONE del 03/03/2011 Pratica n. PI0063499 in atti dal 03/03/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 31811.1/2011)

📅 dal **05/03/2012**

Immobile attuale

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)**
(PI)

Foglio **17** Particella **175** Subalterno **9**
VIA PROVINCIALE FRANCESCA SUD Piano T
Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 05/03/2012 Pratica n. PI0032992 in atti dal 05/03/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 4453.1/2012)

> **Dati di classamento**

📅 dal **03/03/2011** al **18/11/2011**

Immobile predecessore

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)**
(PI)

Foglio **17** Particella **175** Subalterno **6**
Rendita: **Euro 3.594,00**
Categoria **D/8^a**

VARIAZIONE del 03/03/2011 Pratica n. PI0063499 in atti dal 03/03/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 31811.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal **18/11/2011** al **05/03/2012**

Immobile predecessore

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)**
(PI)

Foglio **17** Particella **175** Subalterno **6**
Rendita: **Euro 3.594,00**
Categoria **D/8^a**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/11/2011 Pratica n. PI0220799 in atti dal 18/11/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 68599.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal **05/03/2012**

Immobile attuale

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)**
(PI)

Foglio **17** Particella **175** Subalterno **9**
Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 05/03/2012 Pratica n. PI0032992 in atti dal 05/03/2012 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 4453.1/2012)

> **Altre variazioni**

📅 dal 20/09/2011 al 18/11/2011

Immobile predecessore

Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)**
(PI)

Foglio 17 Particella 175 Subalterno 6

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011
Pratica n. PI0179364 in atti dal 20/09/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 56126.1/2011)

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **SANTA CROCE SULL'ARNO (I177)(PI)** Foglio 17
Particella 175 Sub. 6

➤ **1. FOP LUCIANO DI FOP ROBERTO & C. S.A.S.**
(CF 01829410503)

sede in SANTA CROCE SULL'ARNO (PI)

📅 dal 03/03/2011 al 04/10/2011

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

1. VARIAZIONE del 03/03/2011 Pratica n. PI0063499
in atti dal 03/03/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-
RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE
(n. 31811.1/2011)

➤ **1. LU.LI. S.R.L. (CF 01829410503)**

sede in SANTA CROCE SULL'ARNO (PI)

📅 dal 04/10/2011 al 05/03/2012

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 04/10/2011 Pubblico ufficiale Lazzeroni
Filippo Sede EMPOLI (FI) Repertorio n. 17148 - UU
Sede EMPOLI (FI) Registrazione Volume 1 n. 6775
registrato in data 11/10/2011 - TRASFORMAZIONE DI
S.A.S. IN S.R.L. Voltura n. 7614.1/2011 - Pratica n.
PI0215397 in atti dal 09/11/2011

Visura telematica

Legenda

a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

PIANTA PIANO TERRA
SCHEMA STATO RILEVATO





















