



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
SEZIONE FALLIMENTARE

SENTENZA n.33/2022 R.G.P.U. n.01/2022

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FEDERICO PANI

CURATORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: AVV. CATERINA ROSSI

DOTT. ANDREA GALASTRI

RELAZIONE TECNICA PERITO ESTIMATORE

Lotto 7

Geom. Chiara Fontani

Via Bologna n.16

52100 Arezzo

tel. 0575/357529

cell. 338/69.09.323

email geometrafontani@gmail.com

pec chiara.fontani@geopec.it

Arezzo lì 08/11/2023

INCARICO ED INFORMAZIONI GENERALI

La sottoscritta Geom. Chiara Fontani, libero professionista iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n°1233, con studio in Arezzo Via Bologna n.16, nominata in data 29/08/2022, perito estimatore dal Giudice Delegato Dott. Federico Pani e dai Curatori Avv. Caterina Rossi e Dott. Andrea Galastri in riferimento alla procedura di Liquidazione Giudiziale Sentenza n. 33/2022 R.G.P.U. n. 01/2022, con la presente intende redigere una relazione tecnico estimativa relativa al compendio immobiliare appreso alla massa attiva della Liquidazione Giudiziale summenzionata.

Sulla base della documentazione messa a disposizione dai curatori della procedura sopra menzionata, dopo aver effettuato indagini di carattere generale con reperimento di documentazione ipo-catastale, presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Arezzo, le verifiche presso gli uffici tecnici competenti per comune, esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima, provvede alla redazione della presente relazione in adempimento all'incarico.

PREMESSA

La massa attiva della Liquidazione Giudiziale in questione sarà divisa in più lotti. Per ciascuno di essi viene redatta specifica relazione che sarà articolata nei seguenti capitoli:

- A. Rappresentazione dei beni;**
- B. Profilo giuridico – urbanistico;**
- C. Profilo tecnico – stima dei beni.**

INDIVIDUAZIONE LOTTI

LOTTO 1)

Immobile categoria C/6 sito in Arezzo in Via Don Luigi Sturzo n.14 per 14 mq;

LOTTO 2)

Immobile categoria A/10 sito in Arezzo in Via Roma n.7 per 1,5 vani;

LOTTO 3)

Immobile categoria A/10 sito in Arezzo in Via Roma n.7 per 3,5 vani;

LOTTO 4)

Immobile categoria A/10 sito in Arezzo in Via Petrarca n.41, per 2 vani;

LOTTO 5)

Immobile categoria C/3 sito in Arezzo in Via Sergio Ramelli snc. per 94 mq;

LOTTO 6)

Immobile categoria C/3 sito in Arezzo in Via Sergio Ramelli snc. per 75 mq;

LOTTO 7)

Complesso immobiliare categoria F/1 e F/3 costituito da n.9 unità sito in Foiano della Chiana Via San Piero snc, per complessivi 3.161 mq;

LOTTO 8)

Terreno qualità Uliveto con superficie di 1240 are.

Il presente elaborato peritale si riferisce al LOTTO 7)

A. RAPPRESENTAZIONE DEI BENI**UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'**

Il complesso immobiliare in questione si trova nel centro abitato di Foiano della Chiana in area leggermente defilata rispetto a Viale Umberto I e al centro storico in contesto a matrice residenziale.

Il lotto in cui si colloca il plesso edilizio oggetto di stima è accessibile dalla summenzionata Viale Umberto I a mezzo di strada comunale denominata Via San Piero asfaltata nel tratto iniziale e poi a sterro nella parte più prossima al compendio immobiliare in oggetto. La percorribilità con mezzi di detta viabilità culmina in corrispondenza del lotto stesso.

Nell'intorno di 1 km sorgono tutti i servizi di primaria necessità quali attività commerciali, esercizi pubblici, uffici della pubblica amministrazione, servizi sanitari, linee di trasporto pubblico ed il corso pedonale.

Si allegano di seguito viste satellitari dell'area, estratto di mappa catastale, street view estrapolate da Google Maps e riprese fotografiche di dettaglio realizzate dalla scrivente in occasione dei sopralluoghi raffiguranti il contesto ambientale.



VISTE SATELLITARI GENERALI





ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



VISTA VIA SAN PIERO

VISTE VIA SAN PIERO E COMPLESSO IMMOBILIARE





CARATTERI GENERALI TIPOLOGICI

Trattasi di complesso immobiliare in corso di costruzione costituito da:

FABBRICATO "1"

Fabbricato organizzato in due piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano interrato. Quest'ultimo si sviluppa oltre la sagoma dei piani sovrastanti sino all'intera proiezione dell'altro edificio limitrofo di seguito descritto ed indicato come FABBRICATO "2".

L'edificio ha strutture portanti verticali in cemento armato eseguite in opera (paretoni e pilastri a piano interrato, pilastri e travi ai piani superiori). I solai di interpiano sono in laterocemento e la copertura è a falde inclinate tipo a padiglione con manto di copertura in tegole di laterizio e gronde in c.a. a faccia vista.

Le strutture portanti sono perimetralmente tamponate con murature in blocchi di laterizio intonacate all'estradosso.

All'interno, in corrispondenza dei vari piani fuori terra, sono presenti tramezzature in muratura di laterizio forato completamente al grezzo. Tali tramezzature suddividono gli spazi interni in vari locali per i quali, non essendo minimamente predisposta la parte impiantistica, non è univocamente definibile la destinazione d'uso.

Il piano interrato è raggiungibile dal resede esterno a mezzo di rampa carrabile delimitata da paretoni in c.a. a faccia vista e pavimentata con massetto in c.a. da rifinire. All'interno di detto piano non sono presenti le tramezzature di partizione degli ambienti ma solo le strutture portanti in c.a.

Il piano terra ha più accessi dal resede esterno distribuiti sui vari prospetti del fabbricato.

Il piano primo è raggiungibile da scala interna in c.a. ed è altresì predisposto il cavedio per l'alloggiamento di eventuale ascensore o piattaforma elevatrice che collega tutti i piani del fabbricato fatta eccezione per il sottotetto.

Il piano soffitte, avente minor sviluppo planimetrico rispetto al sottostante, è raggiungibile a mezzo di n.3 scale interne in muratura parzialmente da finire ed in parte abbozzate.

Come specificato successivamente non si rileva la presenza di impianti tecnologici.

Si allegano di seguito riprese fotografiche realizzate dalla scrivente in occasione dei sopralluoghi raffiguranti lo stato dei luoghi.



VISTE ESTERNE





VISTE ESTERNE





VISTE ESTERNE





VISTE ESTERNE



VISTE PIANO INTERRATO





VISTE PIANO INTERRATO



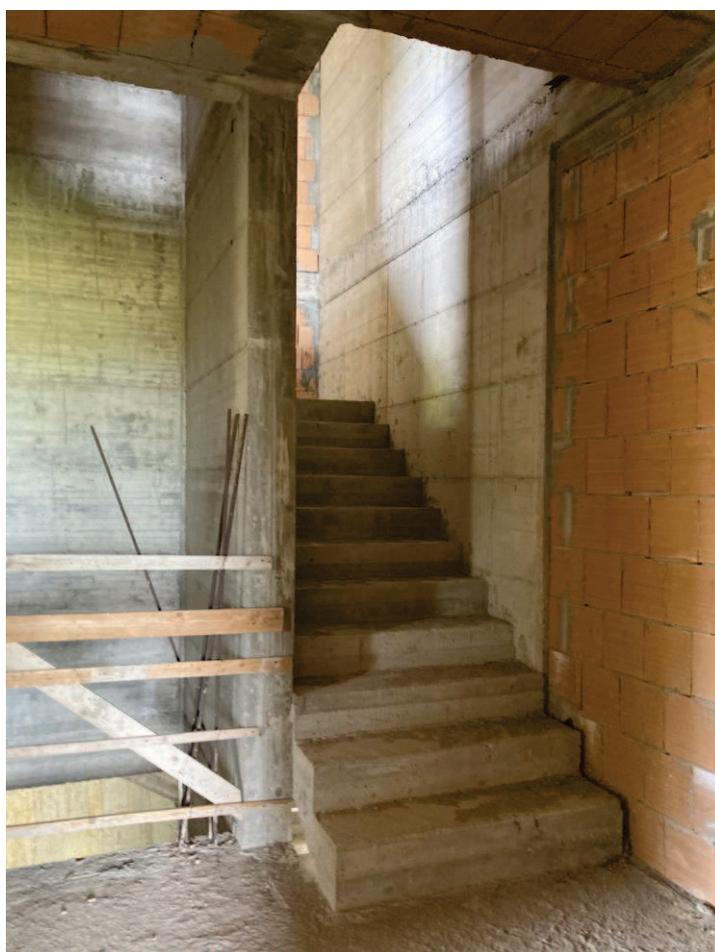


VISTE PIANO TERRA





VISTE PIANO TERRA





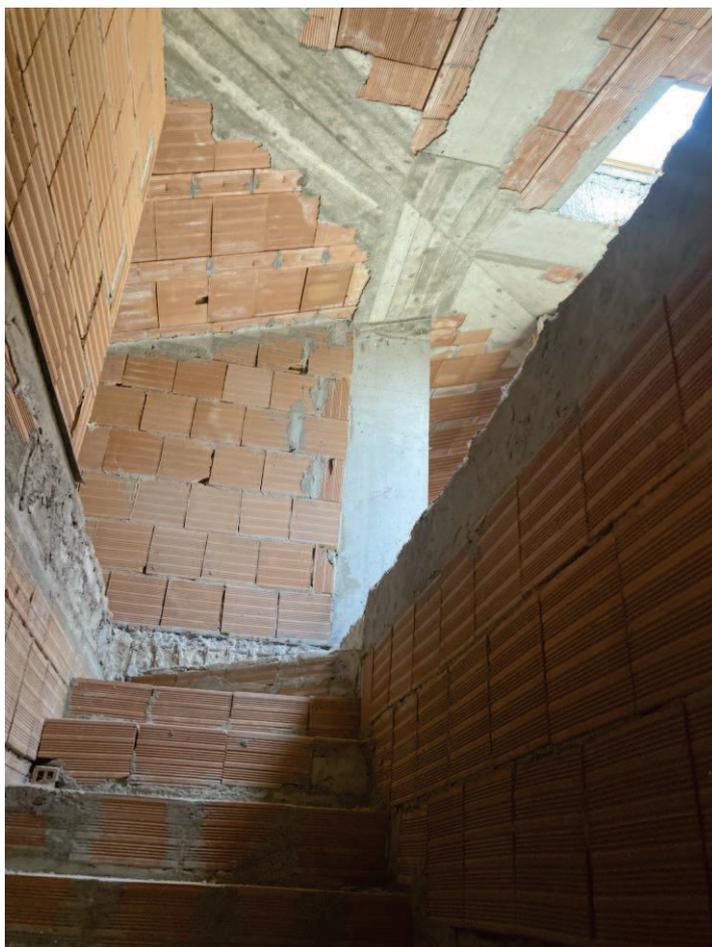
VISTE PIANO PRIMO



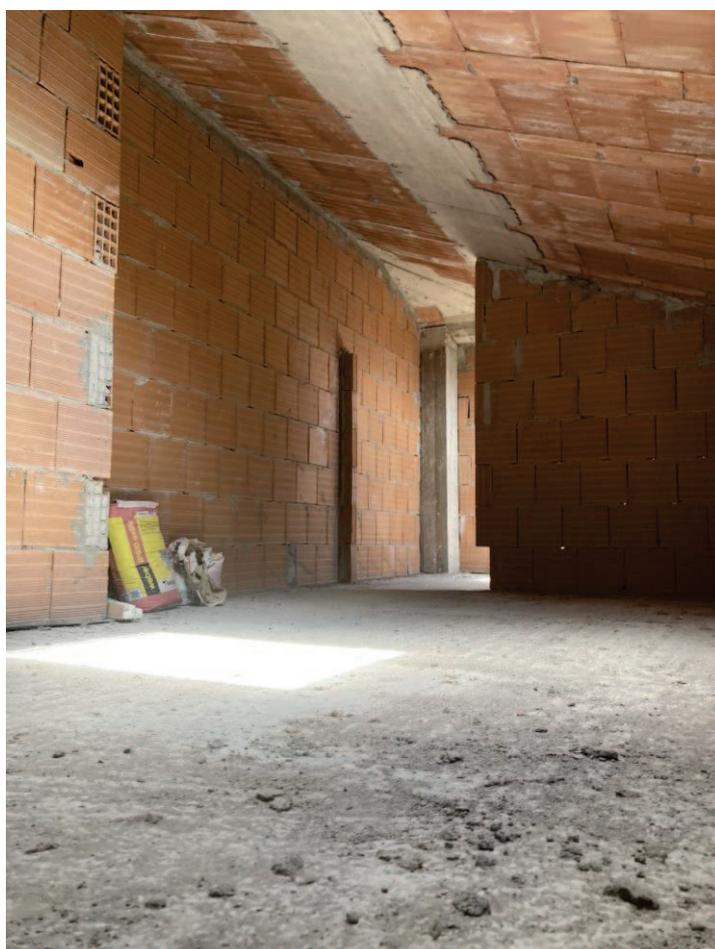


VISTE PIANO PRIMO





VISTE PIANO SOTTOTETTO





VISTE PIANO SOTTOTETTO



FABBRICATO “2”

Fabbricato in corso di costruzione costituito da un piano terra delimitato solamente dalle strutture in c.a. e dai solai di interpiano ed un piano primo solo parzialmente abbozzato dallo spicco dei pilastri. Il piano terra sovrasta il piano interrato, già descritto in precedenza, sviluppato oltre la sagoma dell'edificio in questione sino all'intera proiezione dell'altro edificio limitrofo descritto ed indicato in precedenza come FABBRICATO “1”. Il fabbricato in oggetto è completamente privo di copertura, dei tamponamenti perimetrali e delle partizioni interne.

I vari piani presenti sono collegati da rampe di scale interne in c.a. ed è altresì delineato da paretoni in c.a. il vano corsa per un eventuale futuro ascensore o piattaforma elevatrice.

Si allegano di seguito riprese fotografiche realizzate dalla scrivente in occasione dei sopralluoghi.



VISTA ESTERNA



VISTE ESTERNE





VISTE PIANO INTERRATO





VISTE PIANO INTERRATO





VISTE PIANO TERRA





VISTE PIANO TERRA





VISTE PIANO PRIMO



Entrambi i fabbricati sopra descritti sono circondati da resede incolto, attualmente occupato da sterpaglie, delimitato da rete provvisoria di cantiere dotata di n.2 accessi carrabili. Sono mancanti tutte le opere di sistemazione del resede quali viabilità, parcheggi, percorsi pedonali, aree verdi, etc.

FINITURE

Entrambi i fabbricati sono privi di ogni finitura quali pavimenti, rivestimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, impianti tecnologici, etc..

IMPIANTI TECNOLOGICI

In occasione dei sopralluoghi è emerso che i fabbricati sono del tutto privi di impianti tecnologici quali impianti elettrici, di climatizzazione, idrici, sanitari, adduzione gas, etc.

Da quanto indicato negli elaborati progettuali, nelle relazioni asseverate e negli atti d'obbligo come di seguito specificati, si evince che nel lotto dovrebbero essere presenti alcune delle opere di urbanizzazione approvate con la Delibera di Giunta Comunale n.86 del 28/05/2008. In dettaglio nell'atto d'obbligo sottoscritto in data 18/03/2019 registrato all'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 26/03/2019 al n.988 volume 10 serie 3 (vedi Allegato 5) è dichiarata la realizzazione di opere di urbanizzazione per un valore pari a 133.242,14 euro e che rimangono ancora da eseguire opere per un valore di 180.552,41 euro.

La scrivente visto lo stato dei luoghi non ha potuto appurare quanto effettivamente eseguito in opera.

STATO DI CONSERVAZIONE

Le strutture in essere non presentano evidenti segni di cedimento e/o logoramento restando inteso che il protrarsi dello stato di abbandono non può che essere di detrimento.

CONFINI

L'intero lotto confina:

- ad est con Via San Piero;
- a nord con appezzamento agricolo identificato dalla particella 547 del medesimo foglio intestata catastalmente ai Signori _____ (cod. fisc. _____) e _____ (cod. fisc. _____);
- a nord-ovest con appezzamento agricolo identificato dalla particella 1065 e con ente urbano (categoria D/1) indentificato dalla particella 1064, del medesimo foglio, intestate catastalmente ai Signor _____ (cod. fisc. _____)

fisc. e (cod. fisc.
);

- a sud con complesso immobiliare indentificato dalla particella 992 del medesimo foglio intestato catastalmente al Comune di Foiano della Chiana;
- a sud-ovest con terreno identificato dalla particella 1066 intestata catastalmente ad di cui al LOTTO 8.

ESTREMI CATASTALI

Dalla consultazione effettuata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, come da visura catastale allegata (Allegato 1), emerge che il plesso è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana nel Foglio 19 dalla particella 1015:

- subalterno 5, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), consistenza 386 mq, indirizzo Via San Piero snc piano S1;
- subalterno 6, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), consistenza 266 mq, indirizzo Via San Piero snc piano S1;
- subalterno 7, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), consistenza 772 mq, indirizzo Via San Piero snc piano T-S1;
- subalterno 8, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), consistenza 266 mq, indirizzo Via San Piero snc piano T;
- subalterno 9, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), consistenza 292 mq, indirizzo Via San Piero snc piano T;
- subalterno 16, categoria F/1 (area urbana), di consistenza 156 mq, indirizzo Via San Piero snc piano T;
- subalterno 17, categoria F/1 (area urbana), consistenza 105 mq, indirizzo Via San Piero snc piano T;
- subalterno 19, categoria F/1 (area urbana), consistenza 680 mq, indirizzo Via San Piero snc piano T;
- subalterno 20, categoria F/1 (area urbana), consistenza 238 mq, indirizzo Via San Piero snc piano T.

Trattandosi di unità in corso di costruzione e di aree urbane non vi sono planimetrie depositate in atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo e i beni sono unicamente rappresentati a mezzo dell'elaborato planimetrico presentato in data 28/02/2017 protocollo n. AR0016697 di cui si allega copia (Allegato 2).

Occorre segnalare all'uopo che detto l'elaborato planimetrico e la stessa

Per quanto attiene ai subb. 6, 8 e 9, oltre alle utilità comuni summenzionate, subb.11, 12 e 14, i titoli di provenienza sono i seguenti:

- atto di fusione societaria per incorporazione del 26/09/2019 a rogito Notaio Martini Andrea di Arezzo, repertorio n.158726 raccolta 24895, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Arezzo in data 30/09/2019, registro particolare n.10602, registro generale n. 14784 da _____ (cod. fisc. _____). Si allega nota di trascrizione unitamente alle ispezioni ipotecarie (Allegato 4):
- atto di compravendita del 01/04/2016 a rogito Notaio Martini Andrea di Arezzo, repertorio n.154856 raccolta 22356, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Arezzo in data 06/04/2016, registro particolare n.3166, registro generale n. 4562 da _____ (cod. fisc. _____). Si allega nota di trascrizione unitamente alle ispezioni ipotecarie (Allegato 4).

La società _____, come sopra individuata, era a sua volta divenuta titolare dei beni immobili da cui sono derivati i cespiti in questione, a seguito di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Arezzo in data 07/11/2002, repertorio n.2005, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Arezzo in data 05/12/2002 registro particolare n.14492, registro generale n. 21522, contro _____ (cod. fisc. _____) e _____ (cod. fisc. _____). Si allega nota di trascrizione unitamente alle ispezioni ipotecarie e alle visure storiche catastali dei beni originari (Allegato 5).

Il Signor _____, come sopra identificato, era a sua volta divenuto titolare per l'intero del terreno su cui sono stati costruiti i beni immobili da cui sono derivati i cespiti in oggetto, a seguito di atto del Notaio Veltroni del 26/08/1965, repertorio 8580 fascicolo 2512, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Arezzo in data 03/09/1965, registro particolare volume 2283 numero 5245, registro generale volume 824 numero 6828. Lo stesso aveva ceduto 1/2 dei propri diritti al padre _____ (nato a _____ il _____) con atto del Notaio Veltroni trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Arezzo in data 23/08/1966, registro particolare volume 2373 numero 5310, registro generale volume 845 numero 6719. A seguito della denuncia di successione per la morte di _____ del _____, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di

Arezzo in data 04/07/1975, registro particolare n. 4244, registro generale n. 5424, di cui si allega copia (Allegato 6), era rientrato in possesso, assieme alla Signora _____ come sopra identificata, della quota di $\frac{1}{2}$ (con usufrutto di $\frac{1}{3}$ in favore della Signora _____ estinto in data 18/12/1999).

VINCOLI ED IPOTECHE

Gli immobili non sono direttamente vincolati ai sensi del D. Lgs n°42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n°137" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°45 del 24 febbraio 2004 – Supplemento Ordinario n°28, e successive modifiche, integrazioni ed aggiornamenti.

Gli immobili non sono stati affidati in amministrazione condominiale.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Arezzo è emerso che sul bene sono presenti, nel ventennio antecedente alla data di apertura della presente procedura, le seguenti formalità.

Per i subb. 5 e 7 della particella 1015 (vedi Allegato 3):

- nota di trascrizione del 06/04/2016, registro generale n.4561 registro particolare n.3165, relativa a atto del 01/04/2016 pubblico ufficiale Notaio Martini Andrea di Arezzo, repertorio n.154856 raccolta 22356;
- nota di iscrizione del 09/05/2017, registro generale n.6885 registro particolare n.912, relativa ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/05/2017 pubblico ufficiale Notaio Martini Andrea di Arezzo, repertorio n.156175 raccolta 23229;
- nota di trascrizione del 08/02/2018, registro generale 1932 registro particolare n.1377, per accertamento simulazione atti pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo del 16/01/2018 repertorio n.12911/2017, e successiva annotazione per cancellazione del 13/11/2019 n.2381;
- nota di trascrizione del 08/02/2018, registro generale 1936 registro particolare n.1381, per revoca atti soggetti a trascrizione pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo del 16/01/2018 repertorio n.12911/2017, e successiva annotazione per cancellazione del 13/11/2019 n.2385;
- nota di trascrizione del 22/09/2022, dell'atto giudiziario sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale del 05/08/2022, numero repertorio 33/2022, emessa dal Tribunale di Arezzo, registro generale 16642 registro particolare 12451.

Per i subb. 6, 8 e 9 della particella 1015 (vedi Allegato 4):

- nota di trascrizione del 06/04/2016, registro generale n.4562 registro particolare n.3166, relativa a atto del 01/04/2016 pubblico ufficiale Notaio Martini Andrea di Arezzo, repertorio n.154856 raccolta 22356;
- nota di trascrizione del 08/02/2018, registro generale 1933 registro particolare n.1378, per accertamento simulazione atti pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo del 16/01/2018 repertorio n.12911/2017, e successiva annotazione per cancellazione del 13/11/2019 n.2382;
- nota di trascrizione del 08/02/2018, registro generale 1937 registro particolare n.1382, per revoca atti soggetti a trascrizione pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo del 16/01/2018 repertorio n.12911/2017, e successiva annotazione per cancellazione del 13/11/2019 n.2386;
- nota di trascrizione del 30/09/2019, registro generale n.14784 registro particolare n.10602, relativa a atto del 26/09/2019 pubblico ufficiale Notaio Martini Andrea di Arezzo, repertorio n.158726 raccolta 24895;
- nota di trascrizione del 22/09/2022, dell'atto giudiziario sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale del 05/08/2022, numero repertorio 33/2022, emessa dal Tribunale di Arezzo, registro generale 16642 registro particolare 12451.

Per la particella 147 subalterni 1, 2, 3 e 4, da cui hanno avuto origine i beni suindicati (vedi allegati 5 e 7):

- nota di trascrizione del 05/12/2002, dell'atto giudiziario di decreto trasferimento immobili del 07/11/2002, numero repertorio 2005, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 21522 registro particolare 14492;
- annotazione a trascrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1219 registro particolare 219 formalità di riferimento trascrizione n.3977 del 1990;
- annotazione a trascrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1220 registro particolare 220 formalità di riferimento trascrizione n.4622 del 1990;
- annotazione a trascrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1221 registro particolare 221 formalità di riferimento

- trascrizione n.5081 del 1990;
- annotazione a trascrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1222 registro particolare 222 formalità di riferimento trascrizione n.2391 del 1986;
 - annotazione a trascrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1223 registro particolare 223 formalità di riferimento trascrizione n.1453 del 1989;
 - annotazione a trascrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1224 registro particolare 224 formalità di riferimento trascrizione n.1604 del 1989;
 - annotazione a trascrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1225 registro particolare 225 formalità di riferimento trascrizione n.1605 del 1989;
 - annotazione a trascrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1226 registro particolare 226 formalità di riferimento trascrizione n.1606 del 1989;
 - annotazione a trascrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1227 registro particolare 227 formalità di riferimento trascrizione n.1735 del 1989;
 - annotazione a trascrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1228 registro particolare 228 formalità di riferimento trascrizione n.2064 del 1989;
 - annotazione a trascrizione del 17/01/2003 per restrizione beni, numero repertorio 2005 del 07/11/2002, pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, registro generale 1229 registro particolare 229 formalità di riferimento trascrizione n.2157 del 1989.

Occorre inoltre segnalare che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio del comparto, come dettagliato in seguito, l'amministratore unico della

società come sopra identificata, si era impegnata con atto d'obbligo del 25/11/2008, come prescritto dalle delibere di Consiglio Comunale n.38 del 08/06/2007 e n.86 del 28/05/2008, ad eseguire le stesse e a cederle gratuitamente al Comune di Foiano della Chiana e di mantenerle sino all'avvenuta presa in carico da parte dell'amministrazione comunale. A garanzia era stata stipulata polizza fidejussoria dell'importo di 313.800,00 euro pari al costo complessivo delle opere stesse risultante da computo metrico estimativo depositato in Comune di Foiano della Chiana in data 29/09/2008. La società Delta Investimenti si obbligava altresì a contribuire per la quota di competenza alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione da realizzarsi nella parte restante del comparto originario identificato con la sigla C7. Tale atto d'obbligo era stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Arezzo il 25/11/2008 al n.9415 volume 95 serie 9 (vedi Allegato 8).

A seguito della cessione degli immobili le società subentrati si sono impegnate, in data 18/03/2019 hanno sottoscritto ulteriore atto d'obbligo unilaterale per assunzione degli obblighi di cui sopra. Tale atto d'obbligo unilaterale è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 26/03/2019 al n.988 volume 10 serie 3 (vedi Allegato 8).

Si fa presente che per garantire l'accesso al LOTTO 8) come identificato in premessa sarà necessario creare servitù di passo sui beni in questione presumibilmente, visti i progetti depositati, già ipotizzata in corrispondenza della strada interna di lottizzazione.

A. PROFILO GIURIDICO E URBANISTICO

SITUAZIONE E RISPONDEZZA ALLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso l'archivio storico dell'Ufficio Edilizia del Comune di Foiano della Chiana è emerso che il plesso edilizio è stato realizzato a seguito di intervento attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.38 del 08/06/2007 che prevedeva la sostituzione edilizia con recupero di volumetria mediante demolizione di fabbricato industriale preesistente ed il cambio di destinazione d'uso. La Giunta Comunale con deliberazione n.86 del 28/05/2008 approvava il progetto per le opere di urbanizzazione a servizio del comparto.

In data 26/11/2008 veniva rilasciato il Permesso a Costruire n.63 che prevedeva la realizzazione di un edificio di forma ad "L" articolato in un piano

interrato, due piani fuori terra oltre alle soffitte, suddiviso in più unità immobiliari. Si riporta di seguito la descrizione estrapolata dalla relazione tecnica allegata al titolo *“Il fabbricato oggetto di sostituzione avrà una superficie coperta totale di circa mq 1206 e volumetria complessiva, inferiore a quella attuale, di mc.7547,28 di cui mc.2277,00 con destinazione direzionale. Nei due piani dell’edificio sono stati previsti 19 appartamenti per un totale di circa 1202,51 mq di superficie residenziale escluse le soffitte non abitabili, locali ad uso ufficio con relativi servizi per un totale di circa 617,73 mq di superficie direzionale”* A piano interrato erano previsti n.18 garages e due posti auto riservati ai condomini. Il titolo prevedeva anche opere di sistemazione esterna del lotto con realizzazione parcheggi, marciapiedi, giardini privati e condominiali, etc.

In data 15/09/2011 veniva rilasciata variante in corso d’opera n.25 che prevedeva la revisione del progetto precedentemente approvato. In dettaglio erano previste variazioni prospettiche ed estetiche, diversa realizzazione del piano interrato con incremento del numero dei garages da n.18 a n.43, realizzazione di un maggior numero di unità a destinazione residenziale a discapito di quelle a destinazione direzionale/commerciale (n.30 unità residenziali e n.3 unità direzionali) ed eliminazione delle soffitte non abitabili con la previsione di mansarde abitabili solo su una porzione dell’edificio. La volumetria complessiva in variante approvata era di 7536,49 mc di cui 1507,30 ad uso direzionale.

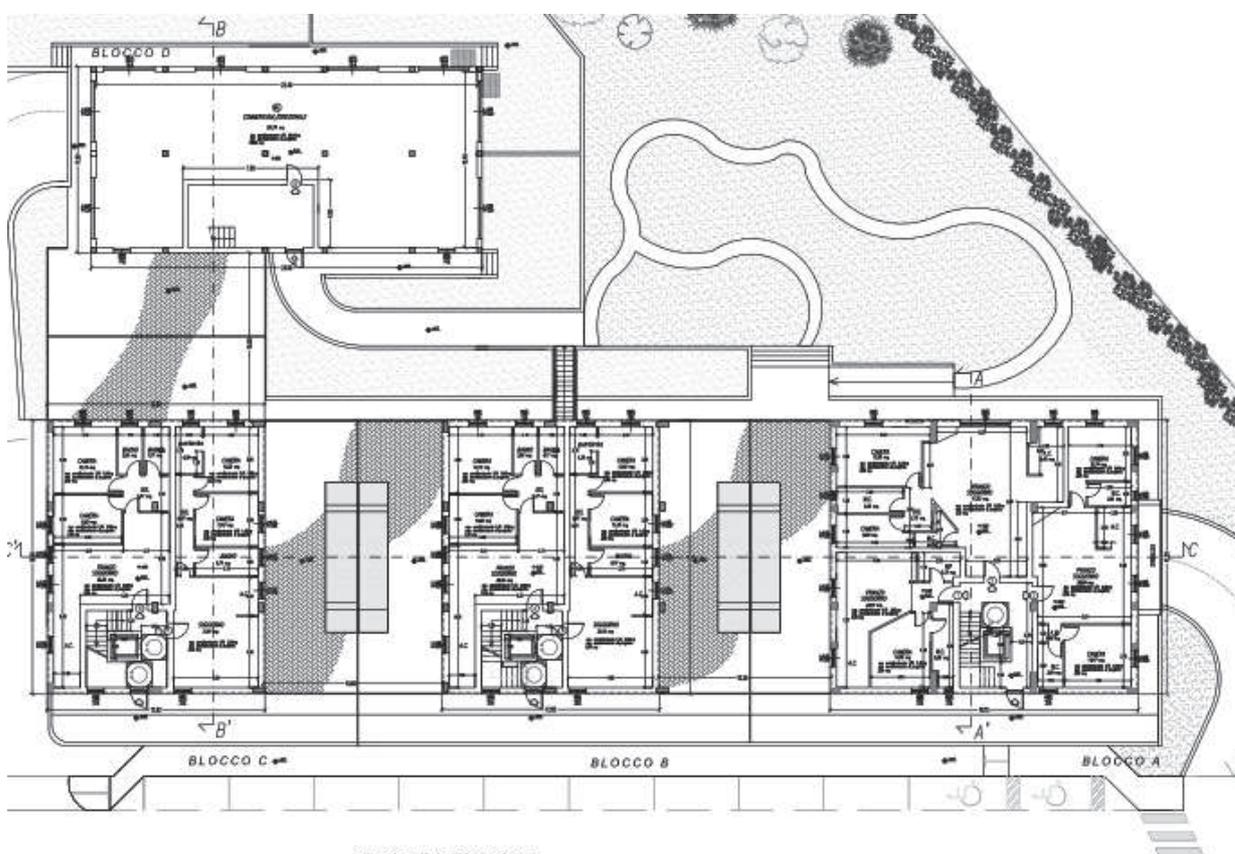
In data 15/11/2016 veniva rilasciata ulteriore variante in corso d’opera identificata dal Permesso a Costruire n.17, per legittimare variazioni di varia natura rispetto al progetto originario. La volumetria complessiva in variante approvata era di 6206,44 mc di cui 1241,30 ad uso direzionale.

Negli elaborati grafici l’intero plesso edilizio veniva segmentato in blocchi corrispondenti ai vari corpi di fabbrica fuori terra collegati da un unico piano interrato, suddiviso a garages, e da corti a piano terra. In dettaglio erano individuabili:

- BLOCCO A costituito da n.6 unità immobiliari a destinazione residenziale;
- BLOCCO B costituito da n.4 unità immobiliari a destinazione residenziale;
- BLOCCO C costituito da n.4 unità immobiliari a destinazione residenziale;

- BLOCCO D costituito da n.2 unità immobiliari a destinazione commerciale/direzionale.

Si allega stralcio della TAVOLA 2 allegata al Permesso a Costruire di cui sopra dalla quale si evince la suddivisione dei blocchi di cui sopra.



In data 24/04/2017 alla luce del decadimento dei termini di validità dei titoli abilitativi venivano depositati elaborati grafici e documentazione fotografica atti a dimostrare lo stato di consistenza degli immobili. Dagli stessi si rileva che a tale data erano stati edificati solo l'interrato sottostante ai BLOCCHI A e B, il BLOCCO A e parte delle strutture del piano terra del BLOCCO B, corrispondenti ai fabbricati "1" e "2" descritti nella presente relazione di stima.

In data 24/01/2019 con Determinazione n.90 del Comune di Foiano della Chiana, (vedi Allegato 9), veniva autorizzata la suddivisione dell'intervento edilizio in stralci, ciascuno di volumetria massima definita, come da specchietto e schema grafico sotto riportati estrapolati dalle tavole depositate ed approvate dal Comune di Foiano della Chiana.

	TIPOLOGIA EDILIZIA	INTERVENTO	VOLUMETRIA
STRALCIO 1*	EDIFICIO A: tipo residenziale	SCIA di completamento	2276.05 mc
	EDIFICIO B: tipo residenziale	Permesso a Costruire	1532.84 mc
STRALCIO 2*	EDIFICIO C: tipo residenziale	Permesso a Costruire	976.30 mc
STRALCIO 3*	EDIFICIO D: tipo residenziale oppure commerciale/direzionale	Permesso a Costruire	797.59 mc
* lo stralcio include le opere di urbanizzazione da colaudare necessariamente prima dell'abitabilità.			5582.78 mc



Nella Determina di cui sopra si precisava anche che per il completamento dei vari blocchi sarebbe stato necessario formare nuovi titoli edilizi.

In data 18/03/2019 veniva sottoscritto Atto Unilaterale d'Obbligo registrato all'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 26/03/2019 al n.988 volume 10 serie 3 (Allegato 8) con il quale le società titolari dei beni si impegnavano, a fronte della Determinazione n.90/2019, all'assunzione di una serie di obblighi.

In data 25/07/2019 veniva rilasciata ulteriore variante in corso d'opera identificata dal Permesso a Costruire n.11 per il completamento del BLOCCO B come sopra identificato.

In data 30/05/2019 veniva depositata Segnalazione Certificata d'Inizio Attività ai sensi dell'art.145 della L.R. 65/2014-art.19 e 19 bis della L. 241/90 e artt. 5,6 e 7 del DPR 160/2010, identificata dalla Pratica Edilizia n.37/2019, quale variante al Permesso a Costruire n.17/2016, per il completamento del blocco 1A, corrispondente al FABBRICATO "1" descritto nei paragrafi precedenti della presente relazione di stima. Nella stessa SCIA si confermava la volumetria definita nella Determina n.90/2019 e la previsione di n.6 unità abitative con alcune variazioni rispetto al titolo originario.

In data 23/06/2020 veniva depositata Segnalazione Certificata d'Inizio Attività ai sensi dell'art.145 della L.R. 65/2014-art.19 e 19 bis della L. 241/90 e artt. 5,6 e 7 del DPR 160/2010, quale variante al Permesso a Costruire n.11/2019, per il completamento, con variazioni, del blocco 1B corrispondente al FABBRICATO "2" descritto nei paragrafi precedenti della presente relazione di stima. Nella stessa SCIA si definiva la volumetria in variante per tale fabbricato corrispondente a 1469,97 mc. Il progetto prevedeva la realizzazione di n.2 unità residenziali a piano terra ed un'unica unità direzionale a piano primo.

Al fine di verificare la conformità urbanistico edilizia degli immobili in essere per quanto concerne il "FABBRICATO 1" l'ultimo titolo edilizio di riferimento è la SCIA del 30/05/2019, mentre per il "FABBRICATO 2" è la SCIA del 23/06/2020. Per entrambi i titoli i termini di validità sono scaduti sarà pertanto necessario attivare nuove procedure edilizie, da verificare al momento della presentazione delle istanze in relazione al quadro normativo vigente, per il completamento delle opere e l'inserimento di eventuali varianti al progetto.

Effettuati i necessari esperimenti in loco posso asserire che:

- Nel "FABBRICATO 1" non sono rilevabili evidenti difformità facendo presente però che alcune quote riportate nell'ultimo titolo abilitativo non sono verificabili mancando le finiture e le sistemazioni esterne che altereranno sicuramente quanto misurato attualmente.
- Nel "FABBRICATO 2" non è possibile determinare o meno la conformità edilizia trattandosi di un fabbricato solo parzialmente edificato.

GENIO CIVILE

In data 21/06/2016 veniva rilasciata Autorizzazione n.11386, Pratica n.48331/1 del 31/05/2016, per la costruzione di fabbricati ad uso residenziale e commerciale.

In data 27/09/2019 veniva rilasciata Autorizzazione n.11543, Pratica n.48331/2 del 11/06/2019, quale variante al progetto precedentemente depositato.

In data 05/04/2022 protocollo n.143105 è stata depositata presso il Genio Civile di Arezzo relazione di fine lavori parziale e certificato di rispondenza a firma dell'Arch.

INQUADRAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO

Gli attuali strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Foiano della Chiana sono:

- Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.15 del 06/04/2009;
- Piano Strutturale Intercomunale adottato con Delibera n.7 del 28/02/2022;
- Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 01/04/2014.

Il terreno su cui ricade il plesso in questione, come attestato da certificato di destinazione urbanistica n.65/2023 rilasciato dal Comune di Foiano della Chiana in data 26/09/2023 (Allegato 10), è così ricompreso:

- parte in Aree Residenziali TRPS 06, Aree di trasformazione a destinazione residenziale previste dal PS (sottozone C del precedente PRG) normate dall'art.35 delle NTA;
- parte in zona B4, Lotti con concessioni rilasciate, o derivanti da lottizzazioni convenzionate normate dall'art.33 delle NTA;
- parte in Attrezzature AT, attrezzature pubbliche o provate di interesse collettivo esistenti, normate dall'art.44 delle NTA.

Valgono inoltre le misure di salvaguardia di cui all'art.103 della L.R. 65/2014 nonché l'articolo 7 – Salvaguardie delle Norme del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana.

Dalla consultazione della tavola allegata allo strumento urbanistico denominata "ST-U4", si evince che l'area è identificata come: *territorio urbanizzato*.

Da colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico comunale è emerso che ad oggi la

volumetria residua non edificata ma approvata con la Determinazione n.90 del 24/01/2019 risulta ancora ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

B. PROFILO TECNICO - STIMA DEL BENE

La stima è volta alla determinazione del più probabile valore venale in comune commercio del bene in esame.

Il valore venale suddetto rappresenta quel valore che in una libera contrattazione e fra pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior disponibilità di rappresentare l'incontro tra la domanda e l'offerta. Come prevede la disciplina estimale un immobile può essere stimato secondo diversi aspetti economici, ciascuno dei quali è scelto a seconda dello scopo della stima. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato nel più probabile valore di mercato. Il criterio di stima adoperato sarà il metodo sintetico – comparativo che si estrinseca nell'analisi di valori o prezzi riferiti a beni immobili simili o assimilabili a quelli in questione.

Nel caso in esame occorrerà tuttavia tener conto dei seguenti aspetti:

- Stato di avanzamento dei lavori visto che gli immobili non sono pronti all'uso;
- Stato manutentivo delle opere realizzate ed eventuali degradi intervenuti per mancata prosecuzione e completamento delle opere;
- Potenzialità edificatoria ancora da realizzare.

Per i fabbricati edificati verrà considerata la superficie convenzionale data dalla sommatoria delle superfici principali con le superfici accessorie valutate in percentuale in funzione delle qualità intrinseche ed estrinseche dei vari locali.

Ai fini di reperire il valore di mercato sono state condotte le seguenti indagini:

1. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per l'ultimo semestre pubblicato per le destinazioni d'uso in questione. L'Osservatorio dei valori immobiliari istituito in attuazione dei provvedimenti normativi ed attivato a partire dal 1993, permette di conoscere in tempo reale lo stato del mercato immobiliare e di custodirne la memoria storica;
2. consultazione di compravendite recenti afferenti ad immobili con stessa destinazione d'uso, di recente realizzazione procedendo comunque alla ponderazione ed omogeneizzazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di produrre un'ampia scala di riferimento a valori tipici

probanti.

Si riportano di seguito le tabelle OMI relativamente alle destinazioni interessate relative al secondo semestre dell'anno 2022.

Occorre premettere che le stesse estrapolano i valori da compravendite riferite ad immobili esistenti con stato conservativo "normale" ovvero quello più frequente di zona, come indicato nelle note.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: FOIANO DELLA CHIANA

Fascia/zona: Centrale/INTERO NUCLEO ABITATIVO DI FOIANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1050	L	2,7	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	950	L	2,5	3,3	L
Box	NORMALE	600	800	L	2,8	3,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1550	L	3,4	4,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: FOIANO DELLA CHIANA

Fascia/zona: Centrale/INTERO NUCLEO ABITATIVO DI FOIANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	900	1100	L	3,8	4,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Da indagini condotte in loco non risultano presenti campioni rappresentativi di nuove costruzioni nell'area e pertanto nella fattispecie i valori sopra indicati dovranno necessariamente essere incrementati in quanto, una volta finiti, i beni avranno uno stato di conservazione ottima con dotazione impiantistica di ultima generazione.

L'incremento applicato sarà minore per la destinazione d'uso direzionale considerata meno appetibile rispetto alla destinazione d'uso residenziale prevalente nella zona.

DETERMINAZIONE SUPERFICI CONVENZIONALI**PIANO INTERRATO**

IDENTIFICATIVO LOCALI	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE CORRETTIVO*	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Garages	314,34	1,00	314,34
Cantine	86,10	0,50	43,05
Totale superficie convenzionale			357,39

* Coefficienti assegnati a discrezione del perito in base alla letteratura tecnica e valutazioni discrezionali

FABBRICATO 1

IDENTIFICATIVO LOCALI	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE CORRETTIVO*	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Superficie residenziale principale	535,36	1,00	535,36
Terrazze	56,27	0,25	14,07
Soffitte**	33,36	0,35	11,68
Totale superficie convenzionale			561,11

* Coefficienti assegnati a discrezione del perito in base alla letteratura tecnica e valutazioni discrezionali

** Si computano solo le superfici aventi $h > 1.50$ m

FABBRICATO 2

IDENTIFICATIVO LOCALI	SUPERFICIE LORDA** (mq)	COEFFICIENTE CORRETTIVO*	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Superficie residenziale principale	183,51	1,00	183,51
Terrazze	9,18	0,25	2,29
Totale superficie convenzionale			185,80
Superficie direzionale principale	183,51	1,00	183,51
Terrazze	43,94	0,25	10,98
Totale superficie convenzionale			194,49

* Coefficienti assegnati a discrezione del perito in base alla letteratura tecnica e valutazioni discrezionali

** Parte delle superfici sono state desunte dagli elaborati allegati all'ultimo titolo abilitativo comunale.

DETERMINAZIONE VOLUMI RESIDUI DA EDIFICARE

I volumi residui da edificare sono fissati nella Delibera n.90/2019:

- Stralcio 2 – Edificio C di tipo residenziale: 976,30 mc;
- Stralcio 3 – Edificio D di tipo commerciale: 797,59 mc.

DETERMINAZIONE VALORE DEL LOTTO

PIANO INTERRATO EDIFICATO

Totale superficie = 357,39 mq

Valore unitario (Euro/mq)* = 700 euro/mq

Valore attuale complessivo = $357,39 \times 700 = 250.173$ euro

* Tale valore tiene conto dello stato di consistenza dell'immobile, delle spese necessarie all'esecuzione delle opere ancora mancanti rispetto all'ultimo progetto approvato, nonché delle spese tecniche ed amministrative ad oggi ipotizzabili per l'ultimazione e regolarizzazione della costruzione.

FABBRICATO 1

Totale superficie = 561,11 mq

Valore unitario (Euro/mq)* = 1.200 euro/mq

Valore attuale complessivo = $561,11 \times 1200 = 673.332$ euro

* Tale valore tiene conto dello stato di consistenza dell'immobile, delle spese necessarie all'esecuzione delle opere ancora mancanti rispetto all'ultimo progetto approvato, nonché delle spese tecniche ed amministrative ad oggi ipotizzabili per l'ultimazione e regolarizzazione della costruzione.

FABBRICATO 2

Totale superficie residenziale = 185,80 mq

Valore unitario (Euro/mq)* = 500 euro/mq

Valore parte residenziale = $185,80 \times 500 = 92.900$ euro

Totale superficie direzionale = 194,49 mq

Valore unitario (Euro/mq)* = 200 euro/mq

Valore parte direzionale = $194,49 \times 200 = 38.898$ euro

Valore complessivo = $92.900 + 38.898 = 131.798$ euro

* Tali valori tengono conto dello stato di consistenza dell'immobile, delle spese necessarie all'esecuzione delle opere ancora mancanti rispetto all'ultimo progetto approvato nonché delle spese tecniche ed amministrative ad oggi ipotizzabili per l'ultimazione e regolarizzazione della costruzione.

VOLUMI EDIFICABILI

I volumi edificabili sono definiti con la Determinazione n.90 del 24/01/2019 già

citata in precedenza.

STRALCIO 2: 976.30 mc

STRALCIO 3: 797.59 mc

Si procede alla stima della potenzialità edificatoria con procedimento sintetico considerando che parte della volumetria sarà a destinazione residenziale e parte direzionale.

Valore dell'area edificabile: 120.000 euro

VALORE COMPLESSIVO: Valore piano interrato edificato + Valore Fabbricato 1 + Valore Fabbricato 2 + Valore volumi edificabili

VALORE COMPLESSIVO: 1.175.303

Al valore del cespite, così come determinato, verrà applicato abbattimento forfettario del 10% per l'assenza di garanzia di vizi dovuta alla natura coattiva della procedura rispetto al mercato libero.

VALORE IMMOBILE: 1.057.772,70 euro approssimabile a 1.058.000 euro

Ad assolvimento dell'incarico affidatomi.

Allegati:

- Allegato 1 - Visura catastale;
- Allegato 2 - Elaborato planimetrico catastale;
- Allegato 3 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie
- Allegato 5 - Ispezioni ipotecarie e visure storiche catastali;
- Allegato 6 – Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 7 – Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 8 – Atti d'obbligo unilaterali;
- Allegato 9 - Determinazione n.90 del 24/01/2019;
- Allegato 10 - Certificato di destinazione urbanistica.

Arezzo li 8 novembre 2023

In fede

Geom. Chiara Fontani