

Franceschini Tommaso
Magrini Marco
Mencaroni Franco

Geometra
Architetto
Architetto

Tribunale di Arezzo
Ufficio Fallimenti
Concordato preventivo n. 5/2011
Finanziaria Italiana spa

TRIBUNALE DI AREZZO
Ufficio Fallimenti

Concordato preventivo
05/2011

Finanziaria Italiana s.p.a.

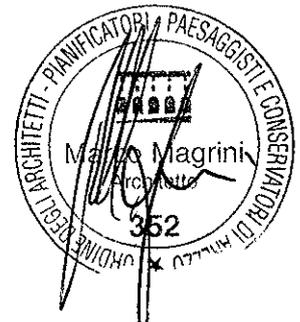
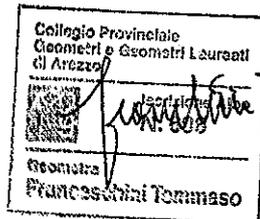
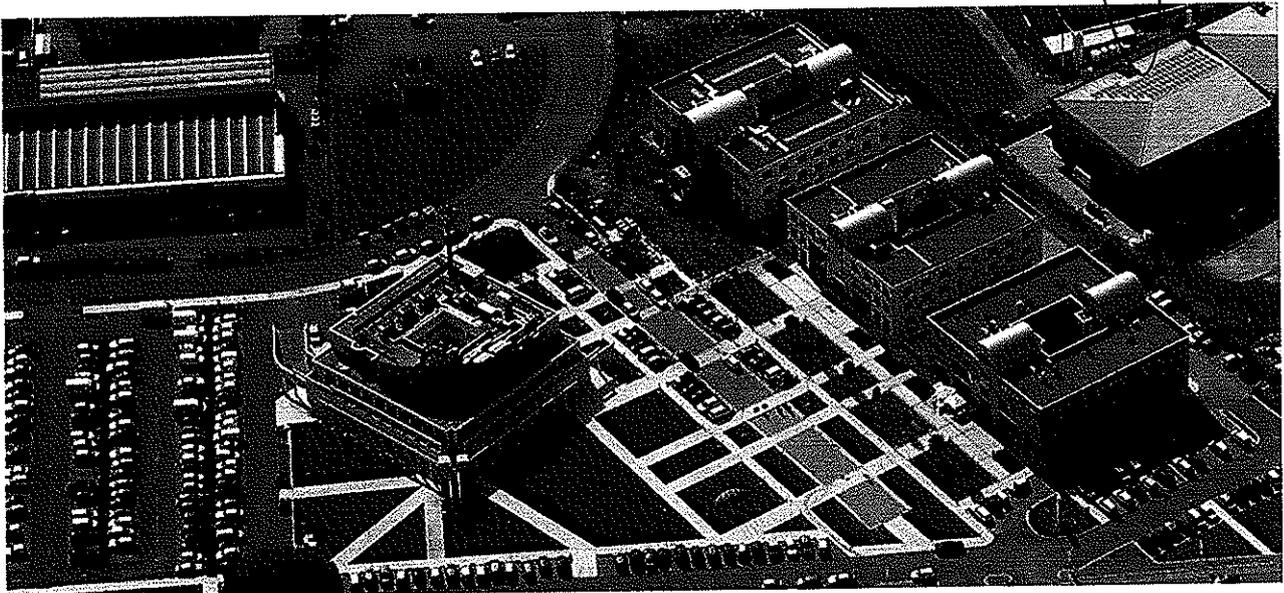
Visto agli atti
Il Giudice Delegato



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Deposito in Cancelleria
12 SET. 2014
IL CANCELLIERE
Geom. Polvelli Claudio

Agosto 2014



| | | |
|--------|--|----|
| 0. | Introduzione | 3 |
| 0.1. | Gli incarichi | 3 |
| 0.1.1. | La valutazione di congruenza | 3 |
| 0.1.2. | L'incarico per le operazioni catastali | 3 |
| 0.1.3. | L'incarico per la verifica degli edifici | 3 |
| 0.2. | L'approccio preliminare | 4 |
| 0.3. | Gli aggiornamenti catastali | 4 |
| 0.4. | La conformità edilizia | 4 |
| 0.4.1. | L'attività iniziale | 4 |
| 0.4.2. | I termini della conformità | 4 |
| 0.5. | L'attestazione di prestazione energetica (APE) | 5 |
| 0.6. | Il certificato di destinazione urbanistica (CDU) | 5 |
| 0.7. | Le certificazioni strutturali | 5 |
| 1. | Arezzo – Via Calamandrei | 6 |
| 1.1. | Arezzo – Via Calamandrei – Resedi edifici | 7 |
| 1.1.1. | Descrizione | 7 |
| 1.1.2. | Provenienze | 7 |
| 1.1.3. | Rappresentazione catastale | 8 |
| 1.1.4. | Stima | 8 |
| 1.1.5. | La alienazione | 8 |
| 1.2. | Arezzo – Via Calamandrei – Uffici – Lotto 7 | 9 |
| 1.2.1. | Descrizione | 9 |
| 1.2.2. | Provenienze | 9 |
| 1.2.3. | Rappresentazione catastale | 10 |
| 1.2.4. | Titoli edilizi | 10 |
| 1.2.5. | Locazioni | 11 |
| 1.2.6. | Stima | 12 |
| 1.2.7. | Le condizioni di stima | 12 |
| 1.2.8. | Le criticità riscontrate | 13 |
| 1.2.9. | La commerciabilità | 13 |
| 1.3. | Arezzo – Via Calamandrei – Uffici – Lotto 5 | 16 |
| 1.3.1. | Descrizione | 16 |
| 1.3.2. | Provenienze | 16 |
| 1.3.3. | Rappresentazione catastale | 17 |
| 1.3.4. | Titoli edilizi | 17 |
| 1.3.5. | Locazione | 18 |
| 1.3.6. | Stima | 18 |
| 1.3.7. | Le criticità riscontrate | 18 |
| 1.3.8. | La commerciabilità | 19 |
| 1.4. | Arezzo – Via Calamandrei – Uffici – Lotto 6 | 24 |
| 1.4.1. | Descrizione | 24 |
| 1.4.2. | Provenienze | 24 |
| 1.4.3. | Rappresentazione catastale | 25 |
| 1.4.4. | Titoli edilizi | 25 |
| 1.4.5. | Stima | 25 |
| 1.4.6. | Le criticità riscontrate | 26 |
| 1.4.7. | La commerciabilità | 26 |
| 2. | Arezzo – Via Benedetto Varchi - Abitazione | 32 |
| 2.1. | Descrizione | 32 |
| 2.2. | Provenienze | 32 |
| 2.3. | Rappresentazione catastale | 33 |
| 2.4. | Titoli edilizi | 35 |
| 2.5. | Stima | 36 |
| 2.6. | Le criticità riscontrate | 36 |
| 2.7. | Azioni e documenti per la vendita | 36 |
| 3. | Arezzo – Largo I° Maggio – Negozio | 42 |
| 3.1. | Descrizione | 42 |
| 3.2. | Provenienze | 42 |
| 3.3. | Rappresentazione catastale | 42 |
| 3.4. | Titoli edilizi | 43 |
| 3.5. | Stima | 43 |
| 3.6. | Le criticità riscontrate | 43 |
| 3.7. | Azioni e documenti per la vendita | 43 |
| 4. | Arezzo – Indicatore - Terreni | 44 |
| 4.1. | Descrizione | 44 |
| 4.2. | Provenienze | 44 |
| 4.3. | Rappresentazione catastale | 44 |
| 4.4. | Situazione urbanistica | 45 |
| 4.5. | Stima | 45 |
| 4.6. | Azioni e documenti per la vendita | 46 |
| 5. | Subbiano – Via Aretina Sud 6 - Ufficio | 47 |
| 5.1. | Descrizione | 47 |
| 5.2. | Provenienze | 47 |
| 5.3. | Rappresentazione catastale | 47 |
| 5.4. | Titoli edilizi | 48 |
| 5.5. | Stima | 48 |
| 5.6. | Le criticità riscontrate | 48 |
| 5.7. | Azioni e documenti per la vendita | 48 |
| 6. | Castiglion Fibocchi (AR) – Via Setteponti n. 2 rosso- Uffici | 49 |
| 6.1. | Descrizione | 49 |
| 6.2. | Provenienze | 49 |
| 6.3. | Rappresentazione catastale | 50 |
| 6.4. | Titoli edilizi | 50 |
| 6.5. | Stima | 50 |
| 6.6. | Le criticità riscontrate | 50 |

| | |
|---|----|
| 6.7. Azioni e documenti per la vendita..... | 50 |
| 7. Bibbiena – Via Nazionale – Ufficio..... | 51 |
| 7.1. Descrizione..... | 51 |
| 7.2. Provenienze..... | 51 |
| 7.3. Rappresentazione catastale..... | 52 |
| 7.4. Titoli edilizi..... | 52 |
| 7.5. Stima..... | 52 |
| 7.6. Le criticità riscontrate..... | 53 |
| 7.7. Azioni e documenti per la vendita..... | 53 |
| 8. Chiusi – Via Fabio Filzi – Negozi ed Uffici..... | 54 |
| 8.1. Descrizione..... | 54 |
| 8.2. Provenienze..... | 54 |
| 8.3. Rappresentazione catastale..... | 54 |
| 8.4. Titoli edilizi..... | 55 |
| 8.5. Stima..... | 55 |
| 8.6. Le criticità riscontrate..... | 55 |
| 8.7. Azioni e documenti per la vendita..... | 56 |
| 9. Viareggio – Via Aurelia - Ufficio..... | 57 |
| 9.1. Descrizione..... | 57 |
| 9.2. Provenienze..... | 57 |
| 9.3. Rappresentazione catastale..... | 57 |
| 9.4. Titoli edilizi..... | 58 |
| 9.5. Stima..... | 58 |
| 9.6. Le criticità riscontrate..... | 59 |
| 9.7. Azioni e documenti per la vendita..... | 59 |
| 10. Roma – Via Corcolle 19 – Ex edificio industriale..... | 60 |
| 10.1. Descrizione..... | 60 |
| 10.2. Provenienze..... | 61 |
| 10.3. Rappresentazione catastale..... | 61 |
| 10.4. Titoli edilizi..... | 61 |
| 10.5. La destinazione..... | 62 |
| 10.6. Le locazioni..... | 62 |
| 10.7. Stima..... | 64 |
| 11. Pregnana Milanese – Via Laboratori Olivetti 79 – Complesso immobiliare..... | 70 |
| 11.1. Descrizione..... | 70 |
| 11.2. Provenienze..... | 71 |
| 11.3. Rappresentazione catastale..... | 71 |
| 11.4. Titoli edilizi..... | 74 |
| 11.5. Situazione urbanistica..... | 74 |
| 11.6. La locazione..... | 76 |
| 11.7. La stima..... | 77 |
| 12. Monte San Savino e Marciano – Terreni - Edifici-Campi fotovoltaico..... | 78 |
| 12.1. Descrizione..... | 78 |
| 12.2. Provenienze..... | 78 |
| 12.3. Rappresentazione catastale..... | 78 |
| 12.4. Situazione urbanistica..... | 79 |
| 12.5. Stima..... | 81 |
| 13. Arezzo – Carbonaia - Terreni..... | 83 |
| 13.1. Descrizione..... | 83 |
| 13.2. Provenienze..... | 83 |
| 13.3. Rappresentazione catastale..... | 83 |
| 13.4. Situazione di fatto..... | 83 |
| 13.5. Stima..... | 83 |
| 13.6. Azioni e documenti per la vendita..... | 84 |
| 14. Arezzo – Frazione Battifolle..... | 85 |
| 14.1. Descrizione..... | 85 |
| 14.2. Provenienze..... | 85 |
| 14.3. Rappresentazione catastale..... | 85 |
| 14.4. Situazione urbanistica..... | 86 |
| 14.5. Stima..... | 86 |
| 14.6. Azioni e documenti per la vendita..... | 86 |

0. Introduzione

0.1. Gli incarichi

0.1.1. La valutazione di congruenza

Il giorno 28.04.2011 siamo stati incaricati dal giudice delegato ai fallimenti quale consulenti tecnici di ufficio nell'ambito della procedura di concordato preventivo relativa alla "Finanziaria Italiana s.p.a."

In particolare ci fu richiesto di rispondere, con relazione scritta, al seguente quesito:

- *esprima il consulente un parere di ragionevolezza, ovvero di manifesta incongruità, dei valori risultanti dallo stato analitico ed estimativo delle attività allegato al piano ai sensi dell'art. 28 della legge fallimentare.*

La relazione fu consegnata nel Giugno 2011.

0.1.2. L'incarico per le operazioni catastali

Il 05.08.2013 il Giudice ha disposto che i sottoscritti procedessero agli aggiornamenti catastali di due immobili compresi nella procedura in quanto l'Ufficio del Territorio di Arezzo sollecitava l'aggiornamento della rappresentazione catastale in funzione delle opere realizzate.

Gli immobili erano:

- l'edificio di abitazione di Via Benedetto Varchi;
- l'edificio destinato ad uffici di Via Enrico Rossi, compreso tra gli immobili di Via Calamandrei, ed identificato come 'lotto n.6'.

0.1.3. L'incarico per la verifica degli edifici

Il 20.09.2013 il Giudice ha ampliato l'incarico richiedendo ai periti che:

- *"Accertino ... la conformità della descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e procedano, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.";*
- *"Indichino l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, o comunque nel caso di rezedi pertinenziali di superficie superiore a mq. 5000, il certificato di destinazione urbanistica.";*
- *"Indichino altresì la eventuale presenza di beni comuni non censibili, con la relativa descrizione e producendo l'elaborato planimetrico generale";*
- *"Indichino la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, o difforme ai titoli autorizzativi, descrivano dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e si dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, procedendo, se autorizzati dagli organi della procedura, alla sanatoria previa informativa dei relativi costi.";*
- *"Verifichino presso la società o terzi l'esistenza o meno delle certificazioni relative agli impianti in dotazione degli immobili, acquisendone copia.";*
- *"Acquisiscano, per ciascuna unità immobiliare, previa verifica dei costi e autorizzazione degli organi della procedura, l'attestato di prestazione energetica conforme all'art. 6 comma 3 del dec. Leg.vo 19 agosto 2005 n.192 come modificato dalla legge 3 agosto 2013 n.80 di conversione del decreto legge 4 giugno 2013 n. 63, in attuazione della direttiva 2010/ 31 / UE.".*

Oltre a ciò è richiesto che i periti:

- *"Riferiscano di ogni circostanza sopravvenuta di cui sono venuti a conoscenza nello svolgimento dell'incarico suppletivo che modifichi la situazione dei beni così come rappresentata nelle perizie in atti."*

0.2. L'approccio preliminare

La consistenza del patrimonio immobiliare oggetto di studio, distribuito su più siti e su diversi comuni ha imposto, in via preliminare, di mettere ordine al vasto programma di verifiche richieste.

Le richieste non erano tutte pertinenti per tutti gli immobili ed erano peraltro soggette a variazioni.

In tale senso i periti hanno incontrato i liquidatori per approcciare al meglio la questione.

Il programma delineato prevedeva che fossero verificati preventivamente gli edifici più rilevanti di proprietà delle Finital, rimandando ad una eventuale successiva verifica gli edifici delle società controllate.

Le verifiche riguardavano inizialmente la rispondenza ai 'titoli edilizi'; all'esito di tali accertamenti sarebbe stato definito un successivo approccio ai quesiti.

I quesiti presupponevano che la verifica della conformità edilizia e catastale si svolgesse confrontando gli edifici con i 'titoli edilizi' e con le planimetrie catastali. Queste ultime sono facilmente reperibili anche con visure on-line, mentre i 'titoli edilizi' debbono essere acquisiti accedendo agli uffici comunali in quanto la società non disponeva di tali documenti.

Ancor più complesso il reperimento delle certificazioni degli impianti specialmente per gli edifici non dotati di agibilità.

Le operazioni furono avviate dagli immobili siti nel Comune di Arezzo concentrandosi sugli edifici di Via Calamandrei e su quello di Via Benedetto Varchi.

Al fine di facilitare il lettore la relazione ha mantenuto la medesima organizzazione per capitoli della originaria consulenza.

0.3. Gli aggiornamenti catastali

Gli aggiornamenti catastali richiesti dall'Agenzia delle Entrate, ovvero necessari per allineare le rappresentazioni allo stato di fatto, sono stati predisposti e ne viene dato conto per ogni singolo lotto.

0.4. La conformità edilizia

0.4.1. L'attività iniziale

L'attività è stata avviata verificando i fascicoli depositati presso la Finital dove furono reperite soltanto alcuni documenti funzionali alle verifiche disposte.

La mancanza di una documentazione ordinata, nonché la complessità delle vicende amministrative di alcuni edifici, ha imposto che per tutti gli edifici si procedesse all'accesso agli archivi comunali per reperire i titoli edilizi e le certificazioni depositate.

0.4.2. I termini della conformità

Nell'incontro con il notaio che ha fornito indicazioni sulla procedura, del Dicembre 2013, furono definiti i termini della conformità edilizia degli immobili in relazione alla loro commerciabilità.

Ai fini della stipula degli atti di trasferimento di diritti reali il notaio ritenne che doveva essere escluso che gli edifici fossero oggetto di 'variazioni essenziali' rispetto ai titoli autorizzativi. Ciò al fine di accertare la possibilità che eventuali variazioni marginali potessero essere oggetto di procedure di conformazione anche da parte dell'acquirente reso edotto della condizione dell'immobile.

Le azioni svolte sono orientate a tali verifiche tenendo presente che le 'variazioni essenziali' sono definite all'art. 133 della LR 01/05, sulla scorta delle indicazioni di cui all'art. 32 del DPR 380/01 di seguito riportati.

Art. 32 (L) Determinazione delle variazioni essenziali (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 8)

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;*
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;*
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;*
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;*
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.*

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal

permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art. 133 - Determinazione delle variazioni essenziali

1. *Ai fini dell'applicazione degli articoli 132 e 134, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere abusivamente eseguite nel corso dei lavori quando si verifici una delle seguenti condizioni:*
 - a) *un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dallo strumento della pianificazione territoriale ovvero dagli atti di governo del territorio vigenti o adottati, oppure dalla disciplina di cui all' articolo 58 ;*
 - b) *un aumento della superficie con destinazione residenziale in misura superiore:*
 - 1) *al 5 per cento da 0 a 300 metri quadrati;*
 - 2) *al 2 per cento dai successivi 301 metri quadrati;*
 - c) *un aumento della superficie utile con destinazione diversa da quella residenziale in misura superiore:*
 - 1) *al 5 per cento da 0 a 400 metri quadrati;*
 - 2) *al 2 per cento dai successivi 401 metri quadrati;*
 - d) *la modifica dell'altezza dell'edificio in misura superiore a trenta centimetri qualora l'altezza dell'edificio sia stata prescritta in relazione a quella di altri edifici;*
 - e) *la riduzione delle distanze minime dell'edificio fissate nel permesso di costruire dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore al 10 per cento, ovvero in misura superiore a 20 centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'allineamento dell'edificio sia stato prescritto in relazione a quello di altri edifici;*
 - f) *la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.*
2. *Le variazioni concernenti la superficie e l'altezza costituiscono variazioni essenziali anche se inferiori ai limiti di cui alle lettere b), c) e d) del comma 1 ove comportino aumento del numero dei piani o delle unità immobiliari.*
3. *Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle superfici relative ai vani accessori e ai volumi tecnici, nonché sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.*
4. *Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesaggistico ed ambientale nonché su immobili ricadenti sui parchi a in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso di costruire, ai fini della applicazione delle sanzioni penali. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.*

0.5. L'attestazione di prestazione energetica (APE)

L'APE deve essere allegato agli atti di trasferimento di diritti reali aventi ad oggetto edifici.

L'argomento è stato oggetto di un ampio dibattito ancora in corso che potrebbe portare a rivedere tale obbligo. Allo stato attuale è comunque ritenuto necessario.

Tale situazione ha portato ad espletare tale adempimento soltanto nella imminenza della consegna della relazione; peraltro anche il quesito richiedeva espressamente alcuni adempimenti formali, al fine di contenere i costi di procedura, compresa la autorizzazione alla redazione da parte dei liquidatori.

Sono state predisposte e consegnate le APE, ove necessario.

0.6. Il certificato di destinazione urbanistica (CDU)

Anche per il CDU è stato fatto un ragionamento analogo visto che il documento deve essere allegato agli atti tra vivi, e che ha validità di un anno (art. 30 DPR 380/01), salvo modifiche degli strumenti urbanistici.

In tal senso è consueto che detto documento sia richiesto, o predisposto, nell'imminenza della stipula dell'atto.

Comunque il CDU è stato allegato con riferimento alla situazione urbanistica 21.05.2014.

0.7. Le certificazioni strutturali

La conformità alle norme in materia di edilizia antisismica è un requisito essenziale per escludere la realizzazione di 'variazioni essenziali'.

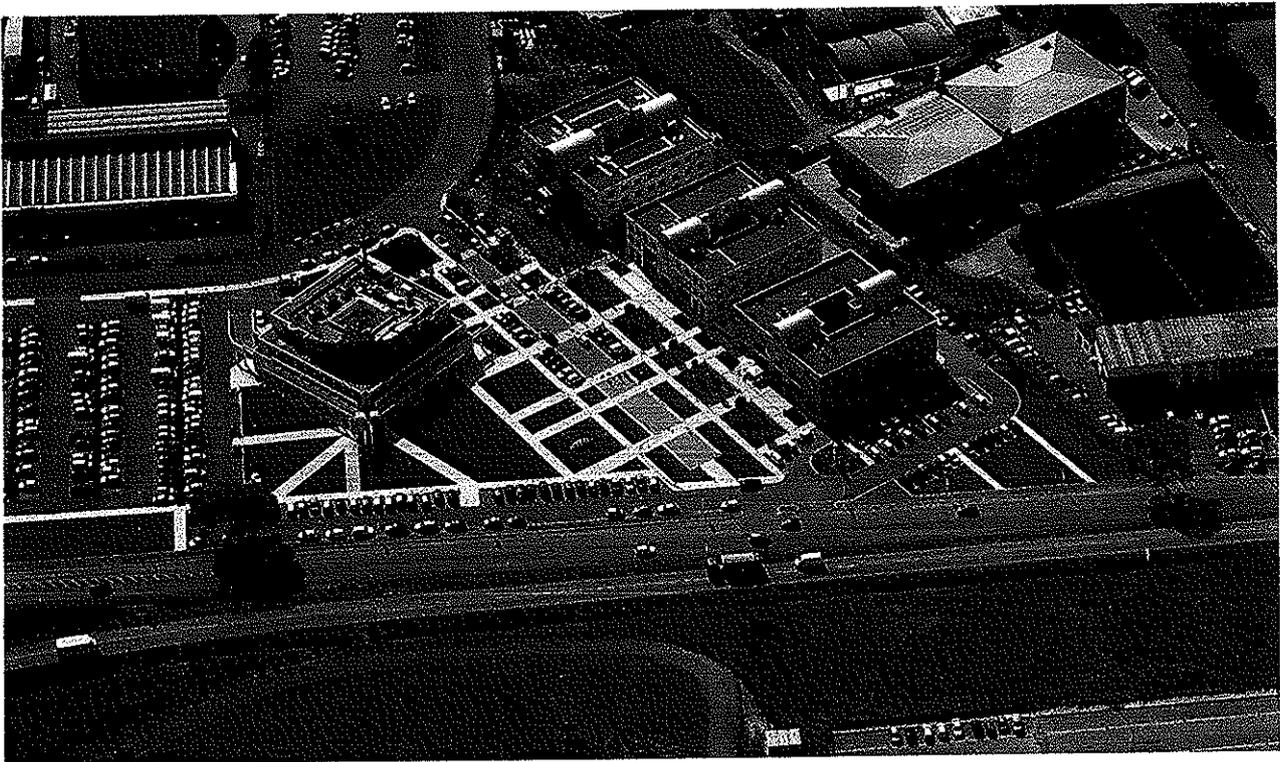
Nel corso di consulenza è stata verificata la presenza delle certificazioni di collaudo statico, ove necessarie, e la presenza di successive modifiche strutturali.

Non è stato possibile accertare la conformità strutturale per gli edifici di Via Calamandrei, lotto n. 5 e 6, in quanto:

- per il lotto n. 5 non è stata presentata nessuna istanza al Genio Civile per la installazione del palo porta-antenna;
- per il lotto n. 6 non sono state ultimate le procedure di competenza del direttore dei lavori strutturali e del collaudatore che dovevano produrre specifici documenti al Genio Civile in tempi predeterminati dalla legge.

L'argomento è stato oggetto di numerosi contatti con la società ed i liquidatori considerato che il direttore dei lavori avrebbe dovuto redigere la relazione 'a strutture ultimate' (art. 65 DPR 380/01 e art. 108 LR 01/2005), entro 60 giorni dal termine delle opere strutturali, per mettere in condizione il collaudatore di certificare il collaudo strutturale (art. 109 LR 01/2005).

L'alternativa porterebbe a procedure complesse e dispendiose che non escludono interventi invasivi sulle strutture.



1. Arezzo – Via Calamandrei

Il complesso immobiliare di Via Calamandrei ad Arezzo è costituito da 3 edifici destinati ad uffici e dalle loro pertinenze.

La zona su cui sono realizzati gli edifici è posta nella direttrice che va dal centro di Arezzo al casello autostradale in una area a prevalente destinazione produttiva.

Due degli edifici sono ultimati ed utilizzati mentre l'altro è in fase di ultimazione in quanto è mancante di alcune opere di finitura interna e delle sistemazioni esterne.

1.1. Arezzo – Via Calamandrei – Resedi edifici

1.1.1. Descrizione

Le aree che sono descritte nel presente paragrafo sono le pertinenze degli edifici dei lotti 5-6-7.

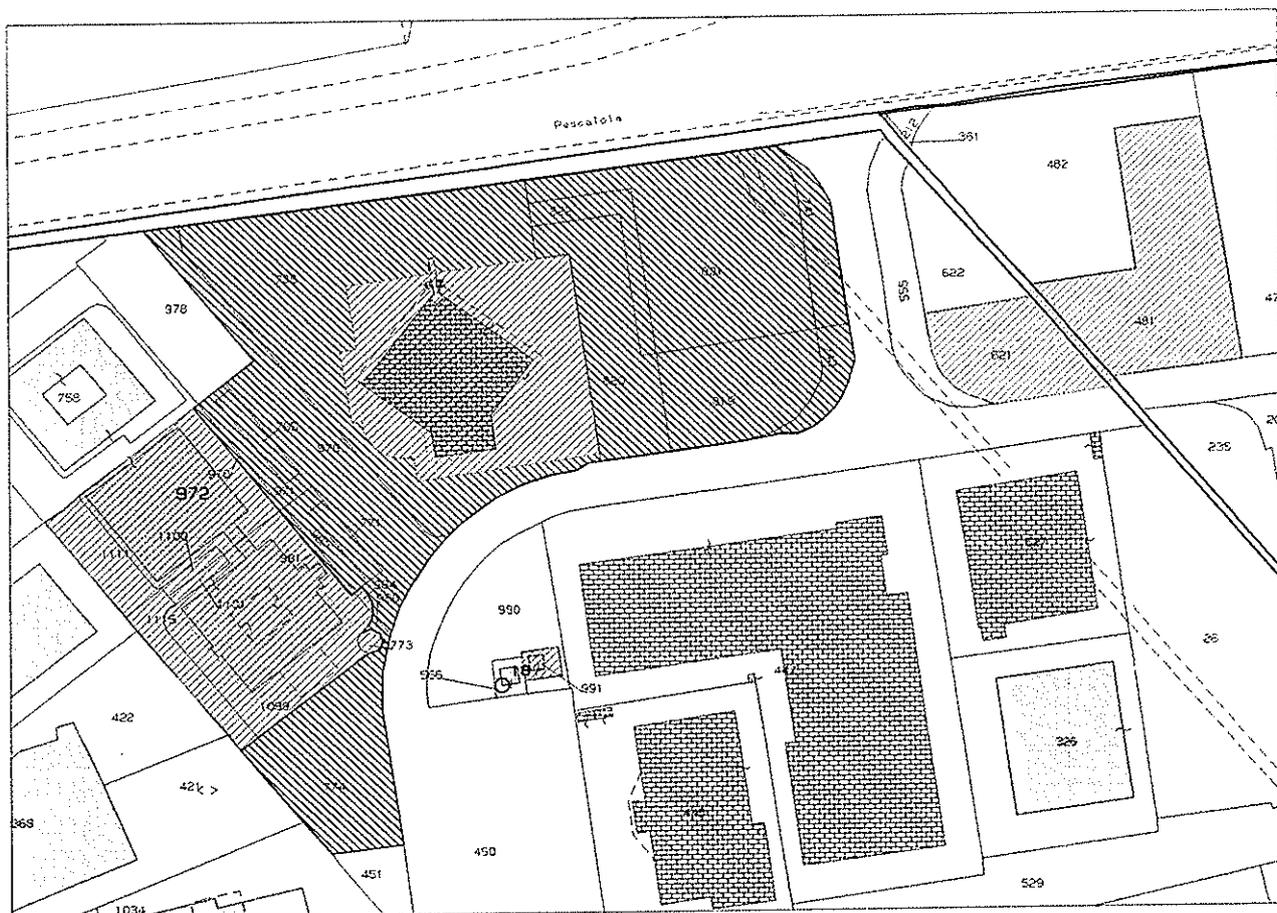
Le aree di proprietà della Finalta sono quelle evidenziate nella planimetria che segue.

In verde sono evidenziate le aree in piena proprietà sulle quali sono stati realizzati gli edifici dei lotti 5, 6 e 7 e saranno trattate nei paragrafi dedicati agli edifici.

In rosso sono evidenziate le aree intercondominali destinate a zone di transito, parcheggio e verde; dette aree sono soggette a servitù di uso pubblico costituito con gli atti pubblici di seguito riportati.

Le aree evidenziate in azzurro sono in piena proprietà e non sono gravate da uso pubblico; il Regolamento Urbanistico le destina a verde privato e ne esclude la edificabilità.

La cabina elettrica identificata dalla part. 991 del F. 37 è pertinenza dell'edificio realizzato sul lotto n. 5.



1.1.2. Provenienze

Gli immobili sono stati acquisiti con i seguenti atti.

Con atto

- Notaio Milloni Fabio, rep. 47231 del 09.01.1987,

il Comune di Arezzo cedette il diritto di superficie, per anni 80, delle aree alla società CO.ED.AR. (Consorzio Edile Aretino) che erano comprese nell'area a servizi del Comparto A/2 del PIP di Pesciola.

Con atto

- Notaio Cirianni G. Battista, rep. 130193 del 22.07.1999

la Finanziaria Italiana spa acquistò il diritto di superficie di parte delle aree.

Con gli atti

- Notaio Martini Andrea, rep. 70467-70468-70471-70472-70473 del 05.07.2002;
- Notaio Martini Andrea, rep. 76130 del 15.12.2002;

la Finanziaria Italiana ha acquisito la proprietà delle aree ed ha costituito le servitù.

1.1.3. Rappresentazione catastale

Le aree intercondominali gravate da uso pubblico sono rappresentate al:

Catasto Terreni

- Comune di Arezzo/B

| Fog. | Part. | Superficie |
|------|-------|------------|
| 37 | 741 | 440 |
| 37 | 742 | 270 |
| 37 | 765 | 150 |
| 37 | 771 | 126 |
| 37 | 774 | 1440 |
| 37 | 819 | 1085 |
| 37 | 820 | 1215 |
| 37 | 821 | 2460 |
| 37 | 822 | 355 |
| 37 | 970 | 43 |
| 37 | 971 | 212 |
| 37 | 979 | 1552 |
| 37 | 980 | 15 |
| 37 | 981 | 35 |
| 37 | 982 | 172 |

Catasto Fabbricati

- Comune di Arezzo/B

| Fog. | Part. | Sub | Superficie |
|------|-------|-----|------------|
| 37 | 738 | 2 | 3375 |

Le aree intercondominali che non sono gravate da uso pubblico sono rappresentate al:

Catasto Terreni

- Comune di Arezzo/B

| Fog. | Part. | Superficie |
|------|-------|------------|
| 37 | 621 | 915 |
| 29 | 481 | 2130 |

La rappresentazione catastale è stata rivista in sede di consulenza.

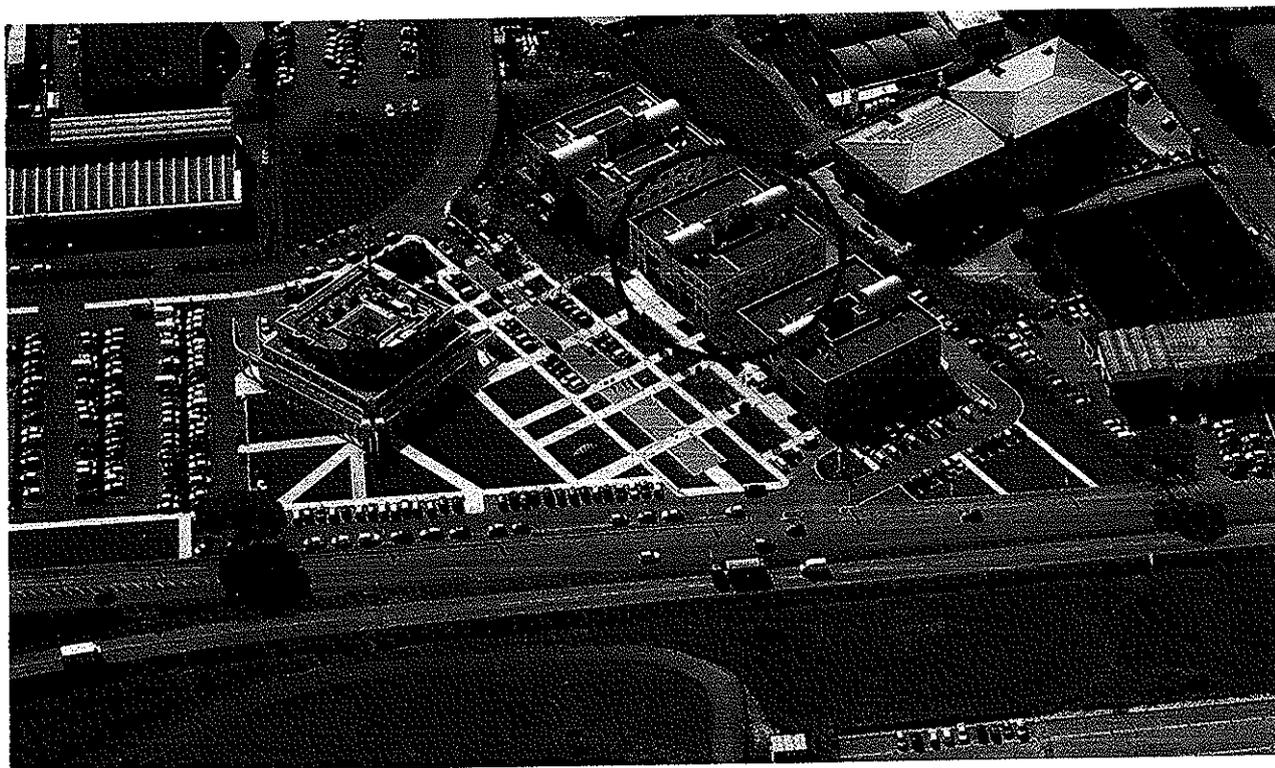
1.1.4. Stima

Le aree sono pertinenza degli edifici descritti di seguito e contribuiscono alla determinazione del valore degli stessi.

1.1.5. La alienazione

L'uso pubblico della maggior parte delle aree ne condiziona la valorizzazione.

E' opportuno che le aree siano alienate quale corredo degli edifici dei lotti 5, 6 e 7, cedendone la quota di 1/3 a corredo di ciascuno degli edifici realizzati sui lotti 5, 6 e 7, magari con la preventiva costituzione di condominio che ne consenta una conveniente gestione.



1.2. Arezzo – Via Calamandrei – Uffici – Lotto 7

1.2.1. Descrizione

Fabbricato ad uso ufficio posto in Comune di Arezzo, Via Ernesto Rossi 28.

L'edificio è disposto su 4 livelli, di cui uno interrato destinato a garage ed accessori, e gli altri 3 fuori terra tutti destinati ad ufficio.

I livelli sono collegati da due corpi scala, uno sul fronte e l'altro sul retro, e possono essere compartimentati, impianti compresi, in modo che possano essere realizzate 2 unità immobiliari separate per piano.

Le finiture interne consentono una discreta flessibilità della distribuzione interna.

L'edificio è collegato con un tunnel pedonale, posto a livello del piano terra, con l'altro edificio di proprietà della società in corso di ultimazione; peraltro i due edifici presentano la rampa di accesso al garage in comune.

La descrizione che fu fatta dal tecnico della società in sede di richiesta di concordato preventivo era appropriata.

La consistenza dell'edificio, al lordo delle murature, è stata desunta dagli elaborati grafici digitali forniti dalla società ed è pari a:

| zona | destinazione | superficie |
|-------------|--------------|------------|
| p.interrato | accessori | 925,00 |
| p.terra | uffici | 925,00 |
| p.primo | uffici | 795,00 |
| p.secondo | uffici | 795,00 |

1.2.2. Provenienze

L'immobile è stato acquisito con i seguenti atti.

Con atto

- Notaio Milloni Fabio, rep. 47231 del 09.01.1987,

il Comune di Arezzo cedette il diritto di superficie, per anni 80, delle aree alla società CO.ED.AR. (Consorzio Edile Aretino) che erano comprese nell'area a servizi del Comparto A/2 del PIP di Pesciola.

Con atto

- Notaio Martini Andrea, rep. 70467 del 05.07.2002,

il Comune di Arezzo ha ceduto la proprietà delle aree alla società CO.ED.AR. sciogliendola dai vincoli convenzionali, purchè sulle aree sia proseguita un'attività produttiva compatibile con le norme vigenti.

Con atto

- Notaio Martini Andrea, rep. 70472 del 05.07.2002,
 la società CO.ED.AR. ha ceduto alla Edilsantini spa la proprietà delle aree.
 Con atto

- Notaio Martini Andrea, rep. 70473 del 05.07.2002
 la Edilsantini spa ha ceduto la proprietà delle aree e dei fabbricati in corso di costruzione alla Finanziaria Italiana spa.

1.2.3. Rappresentazione catastale

Il complesso edilizio è rappresentato al Catasto Fabbricati del

- Comune di Arezzo/B

| Fog. | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Destinazione |
|------|-------|------|------|-----|-----------|--------------|
| 37 | 972 | 2 | bcnc | | | |
| 37 | 972 | 3 | C/2 | 10 | 148 mq | Magazzino |
| 37 | 972 | 4 | bcnc | | | |
| 37 | 972 | 5 | C/2 | 10 | 160 mq | Magazzino |
| 37 | 972 | 6 | C/2 | 10 | 139 mq | Magazzino |
| 37 | 972 | 7 | bcnc | | | |
| 37 | 972 | 8 | C/2 | 10 | 170 mq | Magazzino |
| 37 | 972 | 9 | bcnc | | | |
| 37 | 972 | 10 | bcnc | | | |
| 37 | 972 | 11 | A/10 | 5 | 12.5 vani | Uffici |
| 37 | 972 | 12 | A/10 | 5 | 17 vani | Uffici |
| 37 | 972 | 13 | A/10 | 5 | 14 vani | Uffici |
| 37 | 972 | 14 | A/10 | 5 | 15.5 vani | Uffici |
| 37 | 972 | 15 | A/10 | 5 | 16 vani | Uffici |
| 37 | 972 | 16 | A/10 | 5 | 16 vani | Uffici |
| 37 | 972 | 17 | bcnc | | | |
| | 1111 | | | | | |
| 37 | 972 | 18 | F/3 | | | |

L'edificio dovrà essere corredato della quota di 1/2 della strada e della rampa di accesso all'interrato descritta nel modo che segue.

- Comune di Arezzo/B

| Fog. | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Destinazione |
|------|----------------------|------|------|-----|-------|--------------|
| 37 | 1101 1100 1115 | | bcnc | | | |

L'altra quota sarà da anettere all'edificio posto sul lotto n. 6.

La rappresentazione catastale è stata rivista in sede di consulenza.

1.2.4. Titoli edilizi

Presso gli archivi comunali sono state reperite le seguenti pratiche.

| Lotto | intestatarario | tipo | titolo | data | pratica | data |
|---------|----------------|-----------------|--------|------------|---------|------------|
| Lotto 7 | COEDAR | concessione | 1115 | 15/10/1996 | 1064/96 | 02/04/1996 |
| Lotto 7 | COEDAR | rinnovo | 393 | 11/04/2000 | 1047/00 | 20/03/2000 |
| Lotto 7 | COEDAR | variante c.o. | 198 | 29/03/2002 | 3841/01 | 16/10/2001 |
| Lotto 7 | FINAL | rinnovo | 488 | 01/07/2004 | 1396/03 | 11/04/2003 |
| Lotto 7 | FINAL | concessione | 558 | 23/07/2004 | 1333/03 | 09/04/2003 |
| Lotto 7 | FINAL | variante finale | | | 4185/04 | 07/12/2004 |

Le rappresentazioni più aggiornate sono quelle dell'ultima pratica.

Alla abitabilità sono allegate le certificazioni degli impianti.

Oltre alle pratiche anzidette sono state apportate modifiche alla distribuzione interna nella unità immobiliare utilizzata quale 'studio tecnico'.

L'edificio è stato dichiarato abitabile con certificazione depositata presso il Comune di Arezzo il 07.04.2009.

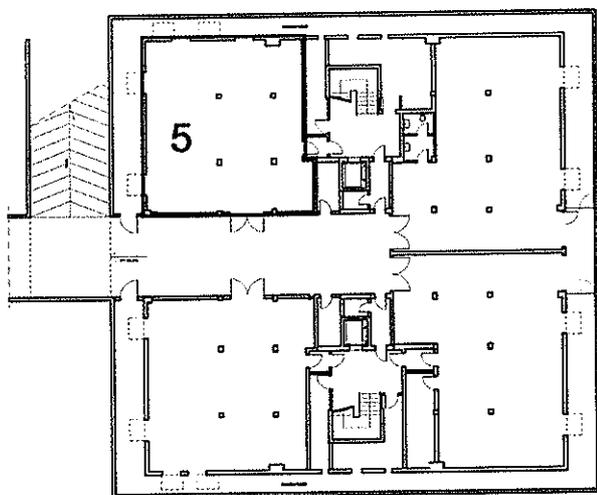
1.2.5. Locazioni

Le considerazioni che seguono circa l'utilizzo dell'immobile nonché la stima sono tratte dalla originaria relazione allegata alla procedura concordataria.

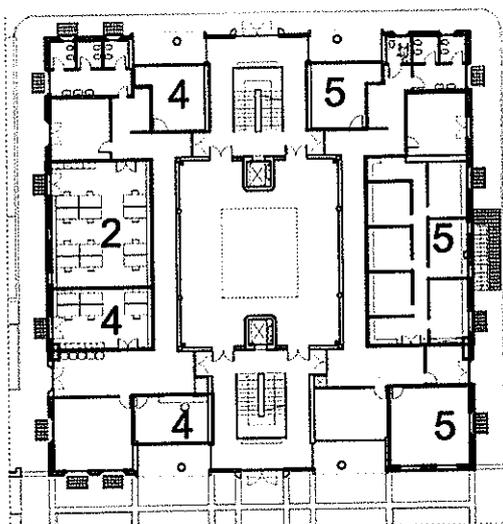
L'edificio è oggetto dei seguenti contratti di locazione.

| | inizio | fine | canone/anno | canone/mese | 75% ISTAT | sup. netta | €/mq/anno | €/mq/mese |
|---------------|------------|------------|-------------|-------------|-----------|------------|-----------|-----------|
| 1 tecnici | 01/01/2011 | 31/12/2016 | 31.500,00 | 2.625,00 | 0,00 | 210 | 150,00 | 12,50 |
| 2 f.system | 01/04/2011 | 31/03/2017 | 8.280,00 | 690,00 | 0,00 | 60 | 138,00 | 11,50 |
| 3 GEC | 01/02/2011 | 31/01/2007 | 7.020,00 | 585,00 | 0,00 | 45 | 156,00 | 13,00 |
| 4 Finanziaria | 23/01/2006 | 23/01/2012 | 8.970,00 | 747,50 | 6,68 | 65 | 147,21 | 12,27 |
| 5 Finital | 10/08/2007 | 09/08/2013 | 91.632,00 | 7.636,00 | 3,23 | 654 | 144,63 | 12,05 |

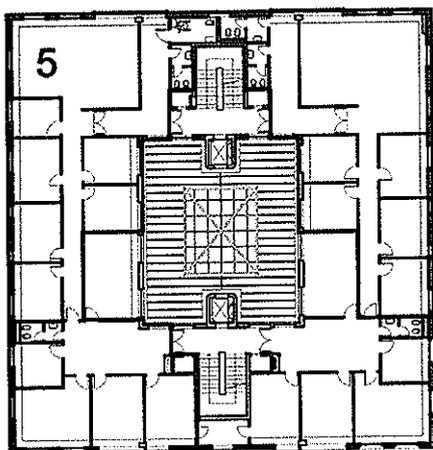
che sono distribuiti nell'edificio secondo il seguente schema



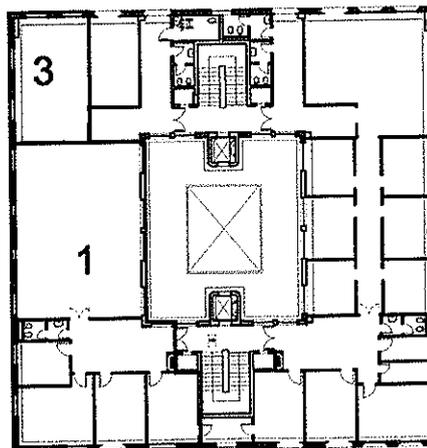
Seminterrato



Terra



Primo



Secondo

I canoni di affitto sono comprensivi dei costi di gestione e sono relativi a superfici nette.

Alcuni affittuari sono società riconducibili alla Finanziaria Italiana mentre alcuni soggetti, quali i "tecnici", sono terzi rispetto alla società oggetto di procedura.

Si riscontra che il canone medio annuo è dell'ordine di 145-150 €/mq riferito alla superficie netta della porzione locata.

Il rapporto tra superficie lorda e superficie netta è desumibile dal prospetto sottostante ed è pari ad 1,10.

| | sup. netta | sup. lorda | lorda/netta |
|---------------|------------|------------|-------------|
| 1 tecnici | 210 | 232 | 1,10 |
| 2 f.system | 60 | 67 | 1,12 |
| 3 GEC | 45 | 51 | 1,13 |
| 4 Finanziaria | 65 | 72 | 1,11 |

Il canone di locazione medio annuo di locazione riferito alla superficie lorda è pari a circa 135 €/mq.

1.2.6. Stima

La stima può essere approssciata con il metodo della capitalizzazione rispetto alle seguenti considerazioni. Al canone medio annuo di locazione definito nel precedente dovranno essere detratte le spese di gestione dell'edificio che vengono sostenute dal proprietario; le spese possono essere quantificate nell'ordine del 30% e porteranno il canone a 94,50 €/mq.

Il saggio di interesse può essere desunto dai valori dell'OMI tenendo presente che deve essere reso omogeneo visto che il 'valore di mercato' è indicato per superfici lorde mentre quello delle locazioni è riferito a superfici nette; perciò si utilizzerà il medesimo rapporto tra superficie netta e lorda sopra definito per ottenere il nel prospetto che segue.

| | min | max |
|------------------|-------|-------|
| loc.mese-netta | 5,00 | 6,10 |
| loc.anno-netta | 60,00 | 73,20 |
| loc.anno-lorda | 54,55 | 66,55 |
| valore mercato | 1050 | 1200 |
| saggio interesse | 5,19 | 5,55 |

Ne consegue che può essere preso a riferimento un saggio di interesse pari al 5,37%. Pertanto il valore riferito alla superficie lorda sarà pari a:

$$\text{locazione} / \text{saggio interesse} = \text{valore mercato}$$
$$94,50 / 5,37\% = 1.759,73 \text{ €/mq}$$

arrotondabile a 1800,00 €/mq.

Gli accessori a piano seminterrato possono essere valutati per la metà del valore della superficie fuori terra. L'intero edificio può essere stimato nel seguente modo.

| zona | destinazione | superficie | valore |
|---------------|--------------|------------|-------------------------|
| p.interrato | accessori | 925,00 x | 900,00 = 832.500,00 |
| p.terra | uffici | 925,00 x | 1.800,00 = 1.665.000,00 |
| p.primo | uffici | 795,00 x | 1.800,00 = 1.431.000,00 |
| p.secondo | uffici | 795,00 x | 1.800,00 = 1.431.000,00 |
| TOTALE | | | 5.359.500,00 |

Pertanto alle condizioni definite il valore dell'edificio può essere valutato in € 5.360.000 (cinquemilionitrecentosessantamila/00).

1.2.7. Le condizioni di stima

E' necessario precisare che la stima anzidetta è fondata sul mantenimento della titolarità dell'intero edificio in capo ad una unica figura. L'edificio è gestito come unica unità immobiliare, anche se formalmente accampionato in modo diverso, e viene adattato alle esigenze degli affittuari.

La gestione unica delle spese condominiali, accollate ai locatori con i canoni di affitto, consente un miglior grado di utilizzo dell'immobile con riflessi positivi rispetto alla redditività dell'immobile. La presenza di affittuari terzi, rispetto alla società proprietaria dell'immobile, depone a favore di una appropriata collocazione nel mercato della locazione immobiliare.

Peraltro la flessibilità della distribuzione interna e la possibilità di sezionamento degli impianti contribuiscono alla funzionalità complessiva della struttura che, nel caso si presenti la necessità, può essere adattata alle esigenze degli utilizzatori.

E' quindi evidente che l'eventuale divisione patrimoniale porterebbe a deprimere il valore dell'edificio in quanto non garantirebbe adeguate condizioni di flessibilità.

C'è infine da rilevare che il valore stimato diverge primae facie dal valore dell'OMI.

Negli ultimi tempi nella zona del complesso edilizio trattato sono stati realizzati alcuni interventi a carattere direzionale che ne hanno modificato le caratteristiche.

Alcune compagnie di assicurazioni ed un istituto bancario hanno realizzato il loro centro direzionale trasferendolo dal centro storico cittadino; è il caso di Banca Etruria che ha mantenuto la rappresentanza nella sede storica di Corso Italia ed ha trasferito il centro direzionale in Via Calamandrei nonché della compagnia di assicurazioni Axa che ha realizzato i propri uffici lungo la stessa direttrice.

L'operazione di delocalizzazione è continuata anche di recente con il trasferimento della Camera di Commercio che dalla sede storica di Via Giotto si è trasferita lungo il raccordo autostradale.

Il fenomeno ha coinvolto anche numerosi studi professionali che hanno trovato collocazione lungo la direttrice che porta verso il casello dell'autostrada.

I valori dell'OMI non sono allineati con queste nuove funzioni e sono rimasti ancorati ai valori degli uffici delle aziende artigianali che si discostano sensibilmente dai valori degli uffici di rappresentanza o degli studi professionali.

1.2.8. Le criticità riscontrate

Le ricerche fino ad oggi effettuate hanno evidenziato le seguenti criticità:

- difformità alla distribuzione interna;
- maggiori dimensioni esterne;
- maggior altezza;

L'edificio è difforme ai titoli autorizzativi per alcune modifiche interne che sono state verosimilmente realizzate dagli utilizzatori in diversi periodi temporali.

L'edificio è altresì difforme per modifiche dimensionali esterne relative al rivestimento, ed alla altezza del fabbricato attribuibile ad una maggior spessore del pacchetto di copertura ed all'incremento dell'altezza della veletta di coronamento; le difformità sono state realizzate in corso d'opera.

Il collaudo strutturale allegato alla certificazione di abitabilità consente di escludere la violazione delle norme antisismiche.

Gli immobili non sono sottoposti a vincoli storici o paesaggistici.

Le difformità edilizie non sono qualificabili quali 'variazioni essenziali'. Ciò anche in funzione delle disposizioni di cui ai punti "11.Sagoma" e "16.Volume geometrico" dell'art. 12 del Regolamento edilizio comunale, stante che le variazioni non costituiscono modifica di sagoma e di volume geometrico.

In particolare c'è da rilevare che l'altezza massima di zona, all'epoca della realizzazione dell'intervento, fosse pari a 12,00 metri; ciò in funzione della interpretazione, fornita dagli uffici comunali, che ritennero applicabile l'altezza massima della 'zona D' del PRG90 (cfr. istruttoria pratica 2380/95 del 08.02.1996 e parere della CE del 16.0.1996).

Il Comune ha peraltro avvalorato tale interpretazione anche in occasione dei numerosi titoli autorizzativi che sono stati rilasciati per gli edifici realizzati sui lotti 6, 7 ed 8.

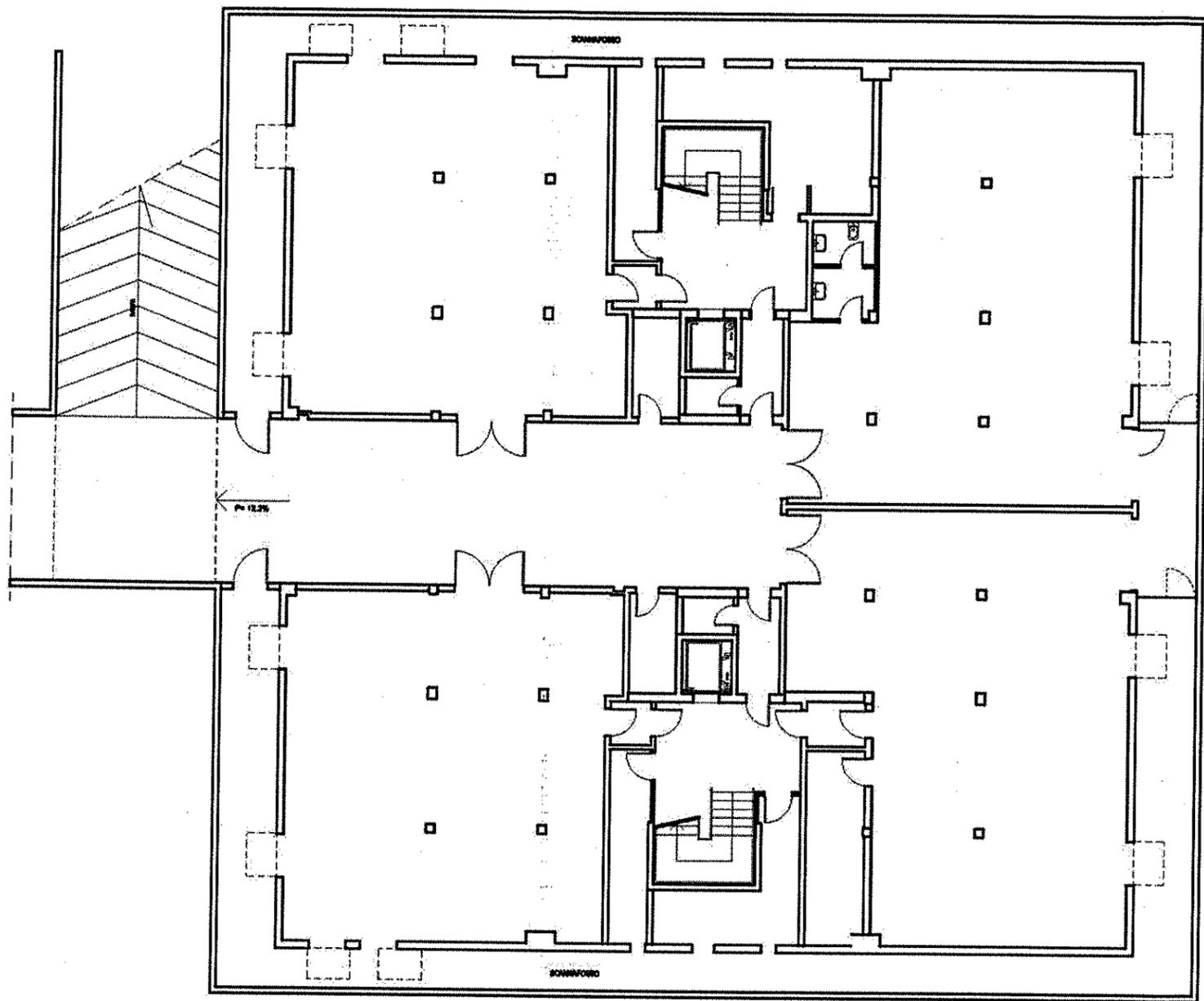
Le variazioni interne possono essere legittimate con una comunicazione tardiva ai sensi del 7° comma dell'art. 80 della LR 01/2005, che comporta l'applicazione di una sanzione di € 258,00, mentre le modifiche dimensionali esterne possono essere sanate un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della LR 140/2005 che comporta l'applicazione della sanzione forfettaria da € 516 ad € 5164.

Alle sanzioni andranno aggiunte le spese tecniche.

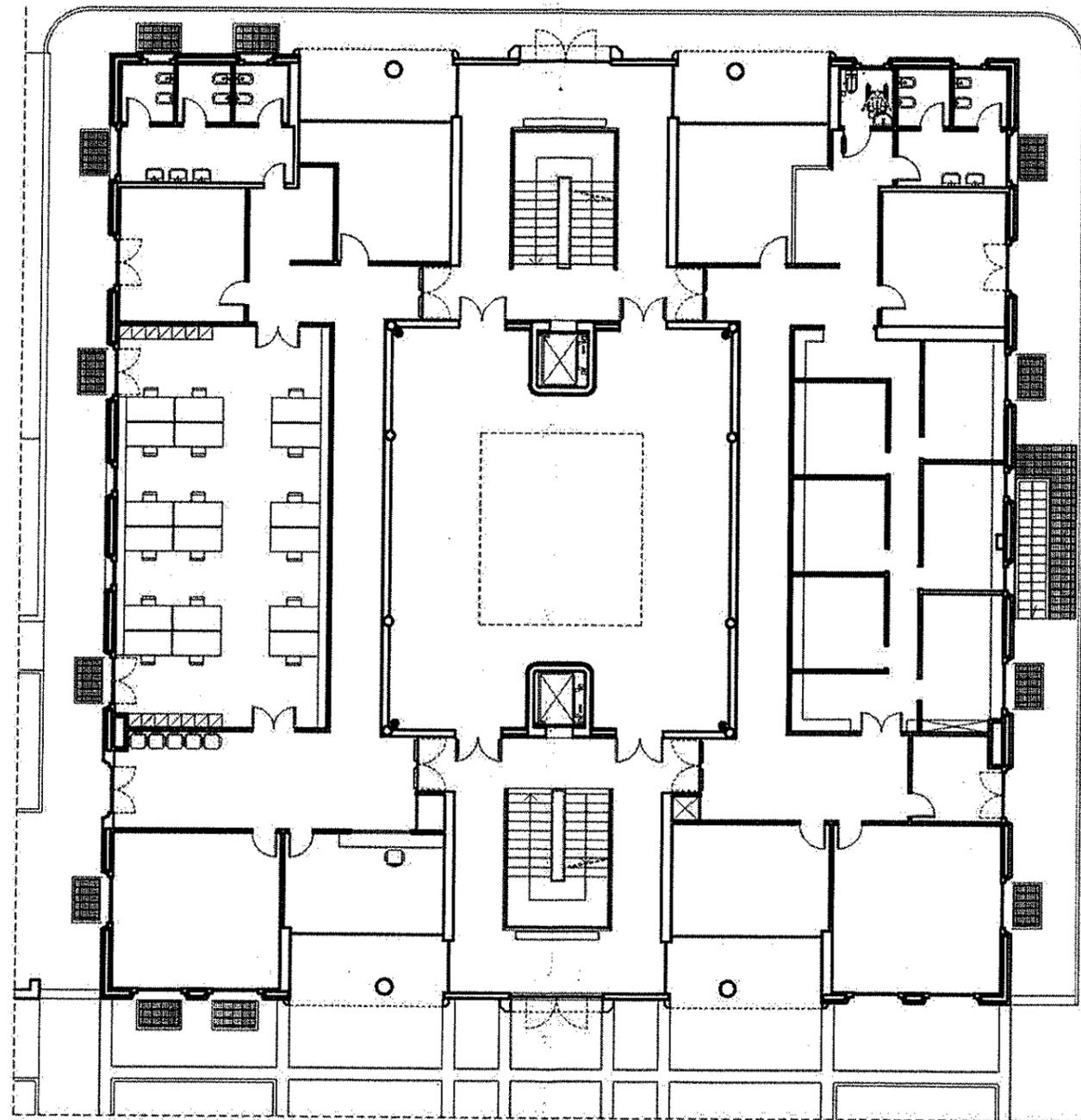
1.2.9. La commerciabilità

Sono state predisposte le APE.

Il bene è commerciabile nei limiti descritti nella parte introduttiva.

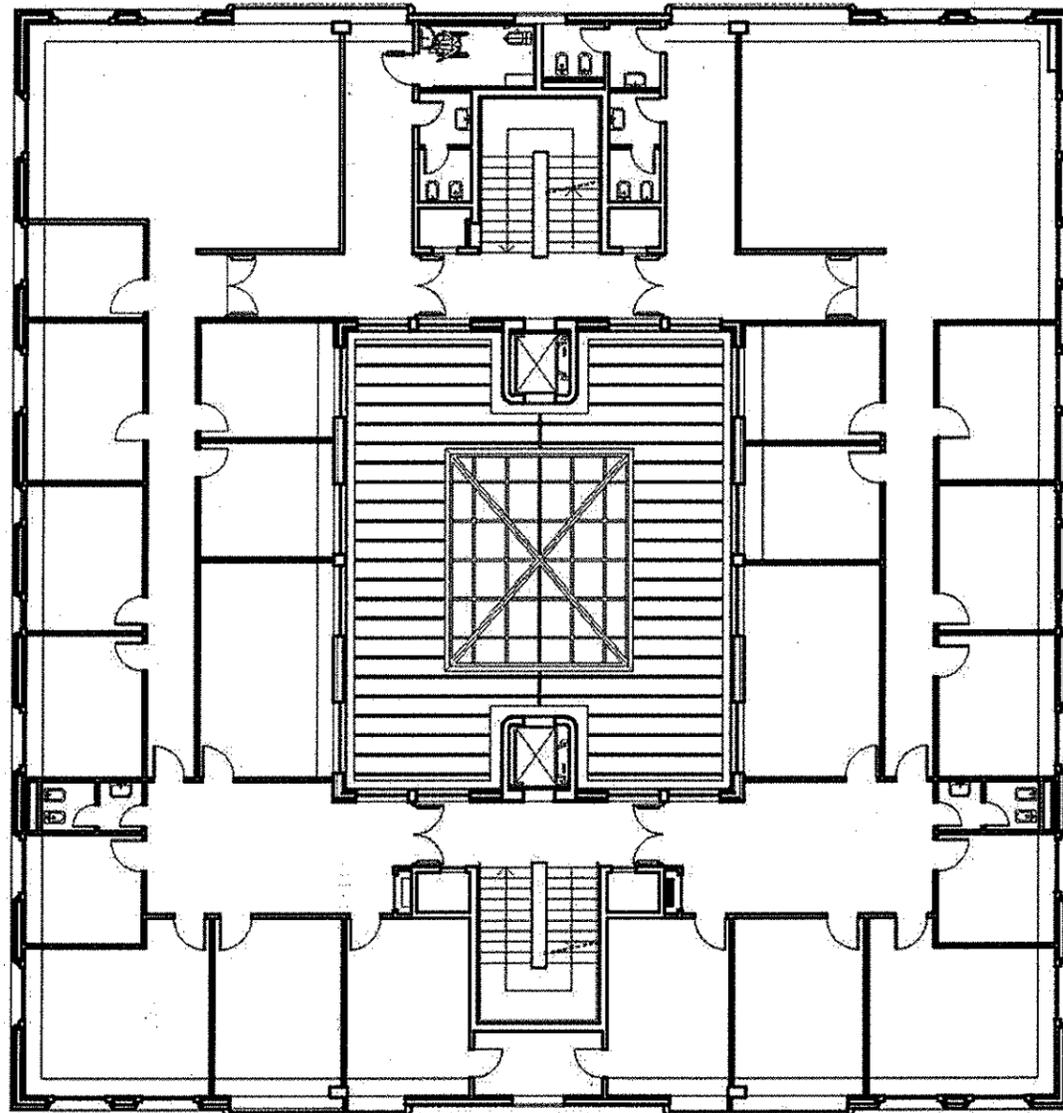


Piano seminterrato

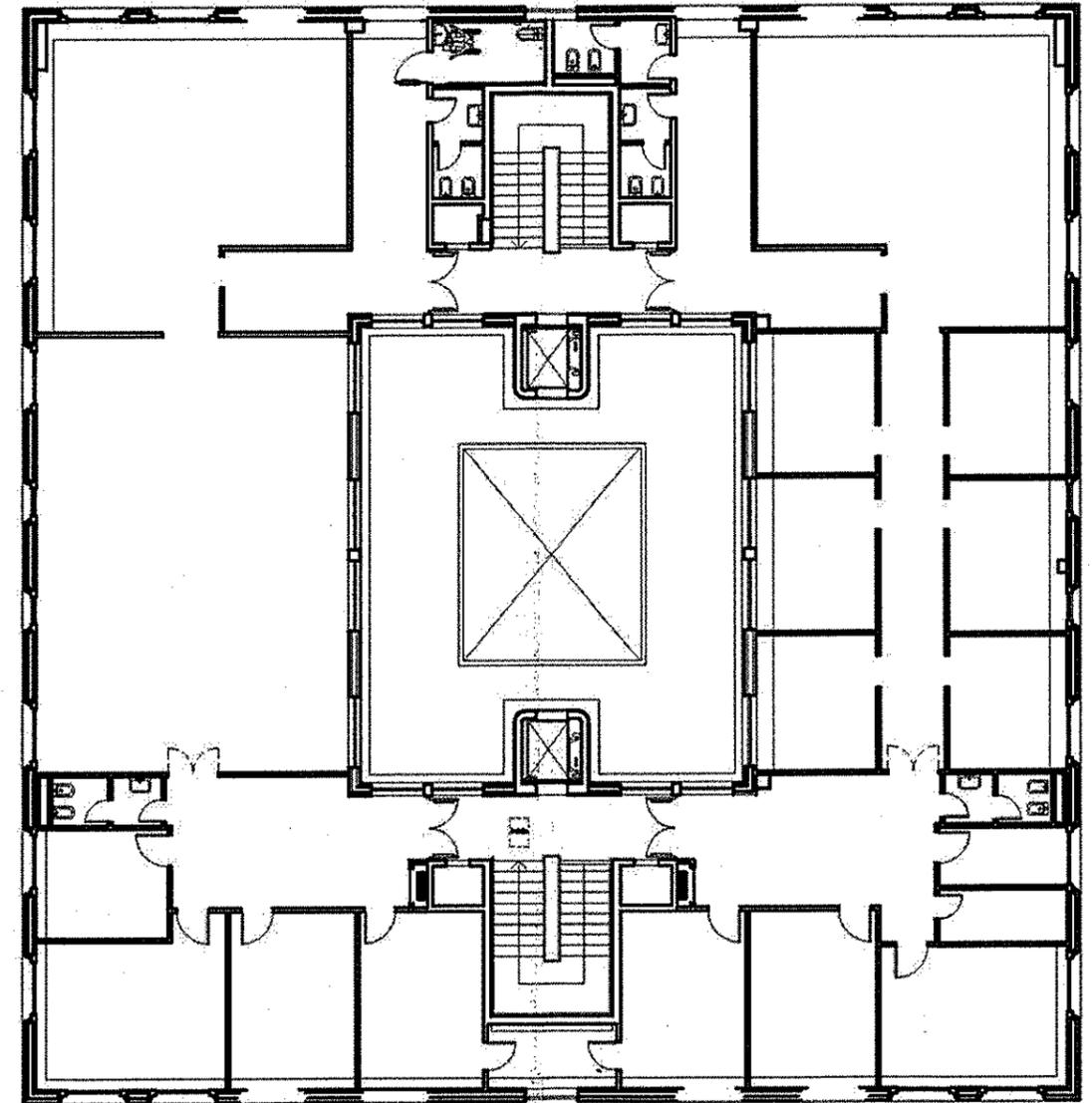


Piano terra

| | | |
|--|--------------------------------------|--------|
| COMUNE DI Arezzo Via Calamandrei - Lotto 7 | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA |
| RAPPORTO 1:200 | Piante piano seminterrato e terra | 01 |
| Elaborazione grafica Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni Elaborati forniti da Finanziaria Italiana spa Maggio 2011 | | |

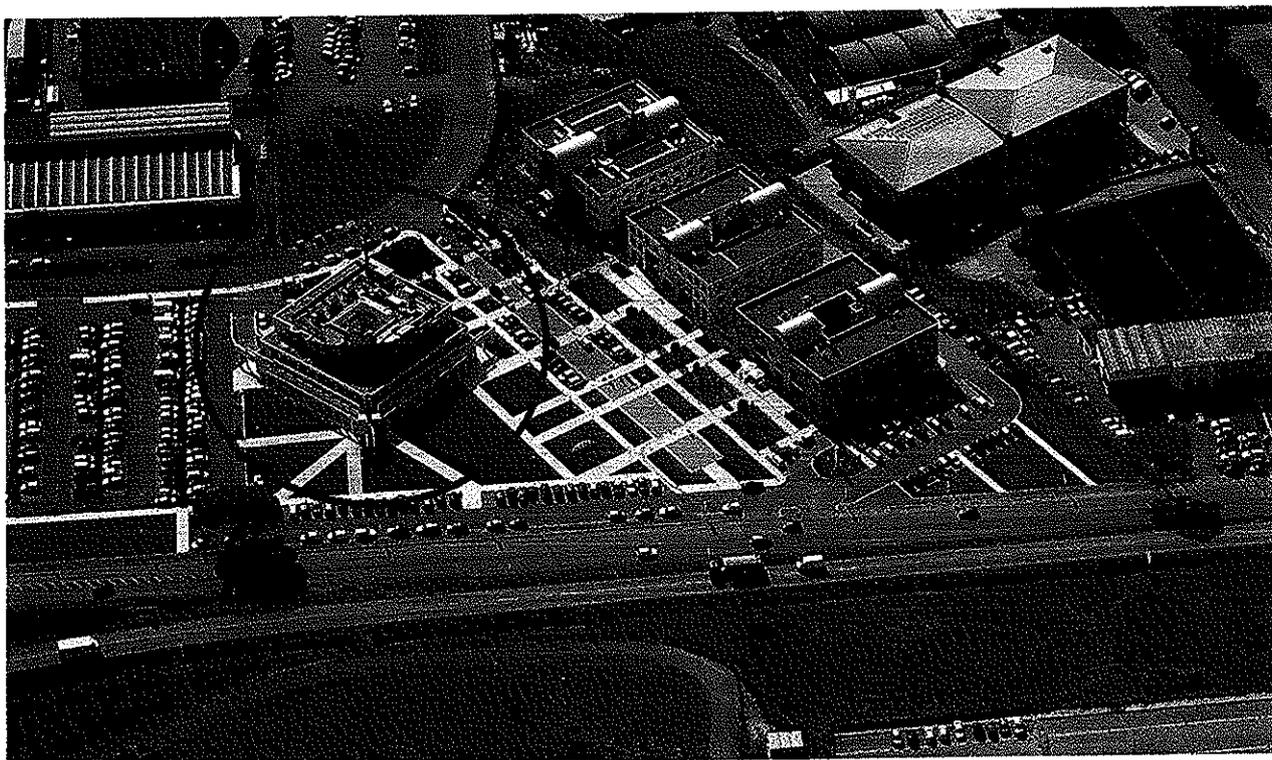


Piano primo



Piano secondo

| | | |
|---|--------------------------------------|--------|
| COMUNE DI Arezzo Via Calamandrei - Lotto 7 | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA |
| RAPPORTO 1:200 | Piante piano primo e secondo | 02 |
| Elaborazione grafica Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni Elaborati forniti da Finanziaria Italiana spa Maggio 2011 | | |



1.3. Arezzo – Via Calamandrei – Uffici – Lotto 5

1.3.1. Descrizione

Fabbricato ad uso ufficio posto in Comune di Arezzo, Via Calamandrei 173.

Si tratta di un edificio isolato che è completamente destinato ad uffici dell'azienda telefonica 'Cloud Italia'; è costituito da 4 livelli di cui uno interrato e gli altri fuori terra.

L'edificio è apprezzabile dal punto di vista compositivo e delle finiture e rappresenta una delle migliori espressioni della architettura produttiva della zona; di contro l'assetto distributivo condiziona sensibilmente eventuali frazionamenti in unità immobiliari separate ovvero un uso alternativo.

La descrizione che fu fatta dal tecnico della società in sede di procedura concordataria era appropriata. Occorre comunque da segnalare che:

- le compartimentazioni interne sono realizzate con strutture di arredo che, anche se qualificate come mobili, costituiscono un elemento qualificante dell'edificio che viene valutato nell'ambito della presente stima;
- a piano interrato trova posto un 'Centro Elaborazione Dati' di Cloud Italia di vaste dimensioni, anche dal punto di vista dei collegamenti alle reti di telecomunicazione, il cui trasferimento potrebbe comportare notevoli problemi.

La consistenza dell'edificio, al lordo delle murature, desunta dagli elaborati grafici digitali forniti dalla società è pari a:

| zona | destinazione | superficie |
|-------------|--------------|------------|
| p.interrato | accessori | 1.075,00 |
| p.terra | uffici | 1.030,00 |
| p.primo | uffici | 920,00 |
| p.secondo | uffici | 645,00 |

E' posta a corredo dell'edificio una cabina elettrica realizzata sul verde pubblico retrostante l'edificio, oltre la strada pubblica.

1.3.2. Provenienze

L'immobile è stato acquisito con i seguenti atti.

Con atto

- Notaio Milloni Fabio, rep. 47231 del 09.01.1987,

il Comune di Arezzo cedette il diritto di superficie, per anni 80, delle aree alla società CO.ED.AR. (Consorzio Edile Aretino) che erano comprese nell'area a servizi del Comparto A/2 del PIP di Pescaiola.

Con atto

- Notaio Cirianni G. Battista, rep. 130193 del 22.07.1999

la Finanziaria Italiana spa acquistò il diritto di superficie sull'edificio in costruzione.

Con atto

- Notaio Martini Andrea, rep. 70468 del 05.07.2002

il Comune di Arezzo ha ceduto la proprietà delle aree alla Finanziaria Italiana spa sciogliendola dai vincoli convenzionali, purchè sulle aree sia proseguita un'attività produttiva compatibile con le norme vigenti.

1.3.3. Rappresentazione catastale

Il complesso edilizio è rappresentato al Catasto Fabbricati del

- Comune di Arezzo/B

| Fog. | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Destinazione |
|------|-------|------|------|-----|-----------|------------------|
| 37 | 738 | 3 | bcnc | | | |
| 37 | 738 | 4 | bcnc | | | |
| 37 | 738 | 5 | bcnc | | | |
| 37 | 738 | 6 | bcnc | | | |
| 37 | 738 | 7 | C/2 | 10 | 298 mq | Magazzino |
| 37 | 738 | 8 | C/2 | 10 | 200 mq | Magazzino |
| 37 | 738 | 9 | C/6 | 7 | 313 mq | Garage |
| 37 | 738 | 10 | C/2 | 10 | 40 mq | Magazzino |
| 37 | 738 | 11 | bcnc | | | |
| 37 | 738 | 12 | A/10 | 5 | 14.5 vani | Uffici |
| 37 | 738 | 13 | A/10 | 5 | 16.5 vani | Uffici |
| 37 | 738 | 14 | A/10 | 5 | 18.0 vani | Uffici |
| 37 | 738 | 15 | A/10 | 5 | 13.5 vani | Uffici |
| 37 | 738 | 16 | A/10 | 5 | 17.5 vani | Uffici |
| 37 | 991 | 1 | D/1 | | | Cabina elettrica |
| 37 | 991 | 2 | D/1 | | | Cabina elettrica |
| 37 | 991 | 3 | D/1 | | | Cabina elettrica |
| 37 | 991 | 4 | D/1 | | | Cabina elettrica |

La rappresentazione catastale è stata aggiornata in corso di consulenza

1.3.4. Titoli edilizi

Presso gli archivi comunali sono state reperite le seguenti pratiche.

| intestatario | tipo | titolo | data | pratica | data |
|--------------|-----------------|--------|------------|---------|------------|
| COEDAR | concessione | 267 | 22/06/1992 | 656/91 | 19/03/1991 |
| | proroga | | | 2079/92 | 25/07/1992 |
| COEDAR | variante | 358 | 14/04/1996 | 2759/93 | 25/09/1993 |
| COEDAR | rinnovo | | 05/02/1996 | 3737/95 | 14/12/1995 |
| COEDAR | concessione | 722 | 05/11/1997 | 2319/97 | 17/07/1997 |
| COEDAR | rinnovo | 1058 | 30/11/1999 | 1438/99 | 16/04/1999 |
| FINAL | voltura | 616 | 11/07/2000 | 2178/00 | 07/06/2000 |
| FINAL | variante | 370 | 16/06/2003 | 155/03 | 17/01/2003 |
| FINAL | variante | 377 | 18/06/2003 | 1022/03 | 21/03/2003 |
| FINAL | palo antenna | 694 | 13/11/2003 | 1501/03 | 17/04/2003 |
| FINAL | rinnovo | 227 | 16/04/2004 | 885/04 | 27/03/2004 |
| FINAL | variante finale | | | 157/05 | 18/01/2005 |

Le rappresentazioni più aggiornate sono quelle dell'ultima pratica.

All'archivio storico del Comune di Arezzo la pratica 157/05 è posizionata erroneamente all'interno del fascicolo del "lotto 7".

1.3.5. Locazione

Le considerazioni che seguono circa l'utilizzo dell'immobile nonché la stima sono tratte dalla originaria relazione allegata alla procedura concordataria.

L'edificio è stato locato alla 'Plug it spa' con decorrenza 01.11.2003 per un periodo di 6 anni rinnovabile di altro identico periodo.

E' verosimile che 'Cloud Italia' sia subentrata nel rapporto di locazione in sostituzione dell'originario conduttore.

Il canone era fissato in € 704.256 annui che doveva essere aggiornato con le variazioni ISTAT dal 01.11.2005.

Ciò detto, se fossero stati applicati tutti gli aggiornamenti, il canone annuo dovrebbe essere incrementato del 12% circa, giungendo a circa 790.000 €/annui ed il contratto dovrebbe essere in scadenza il 01.11.2015.

La consistenza del canone di locazione stimola una riflessione anche in relazione all'approccio estimativo da adottare.

Nei paragrafi precedenti abbiamo definito il saggio di interesse prendendo a riferimento i dati dell'OMI per la destinazione e la zona in oggetto; il saggio di interesse è stato definito pari al 5,37%.

La superficie complessiva oggetto della locazione, interrato compreso, è pari a circa 3.700 mq.

Tenuto conto dei dati anzidetti potremmo definire il valore dell'edificio utilizzando il metodo della capitalizzazione; infatti dal contratto di affitto si rileva che il canone medio annuo a mq è pari a:

$$790.000,00 / 3.700 = 213,51 \text{ €/mq}$$

capitalizzando al saggio di interesse anzidetto otteniamo che il valore medio di un mq di edificio è pari a:

$$213,51 / 0,0537 = 3.975,79 \text{ €/mq}$$

Peraltro se la parte interrata fosse parametrata opportunamente il valore supererebbe agevolmente 4.000,00 €/mq.

Il valore ottenuto non è congruo, con la diretta conseguenza che anche il canone di locazione non è appropriato all'immobile in esame.

1.3.6. Stima

La qualità dell'edificio preso in considerazione consente di compararlo con quello del lotto 7 della medesima procedura esecutiva considerato anche le profonde analogie rispetto alle funzioni insediabili.

C'è però da rilevare che la costruzione in oggetto presenta un maggior grado di finitura nonché un assetto compositivo e distributivo che le conferiscono le caratteristiche di edificio di rappresentanza.

Di contro le caratteristiche anzidette rendono nettamente più complicate funzioni alternative a quelle attualmente insediate.

Le caratteristiche tipologiche, la distribuzione interna, la qualità degli arredi fissi nonché la dotazione tecnologica rendono complicato un uso alternativo a quello attualmente insediato. Modificare radicalmente l'assetto degli uffici della direzione o smantellare il CED del piano seminterrato sono operazioni che deprimerebbero sensibilmente il valore dell'edificio.

Ciò detto la stima che segue tiene conto delle attuali condizioni di utilizzo e prende a riferimento il valore dell'edificio del 'lotto 7' incrementato del 10% in funzione del maggior grado di finitura.

Pertanto l'edificio può essere stimato nel modo seguente.

| zona | destinazione | superficie | valore |
|---------------|--------------|------------|---------------------------|
| p.interrato | accessori | 1.075,00 | x 990,00 = 1.064.250,00 |
| p.terra | uffici | 1.030,00 | x 1.980,00 = 2.039.400,00 |
| p.primo | uffici | 920,00 | x 1.980,00 = 1.821.600,00 |
| p.secondo | uffici | 645,00 | x 1.980,00 = 1.277.100,00 |
| TOTALE | | | 6.202.350,00 |

da arrotondare a **6.200.000,00 €**.

1.3.7. Le criticità riscontrate

Le ricerche fino ad oggi effettuate hanno evidenziato le seguenti criticità:

- difformità alla distribuzione interna;
- difformità in alcune planimetrie catastali;
- mancanza della abitabilità;
- mancanza delle certificazioni impiantistiche e strutturali;

Le modifiche sono di modesta rilevanza considerato che si riferiscono a divisori interni di locali che hanno mantenuto la stessa destinazione di quella autorizzata.

Alcune modifiche hanno comportato la modifica delle 'sale apparati' poste a piano interrato con rilevanti modifiche agli impianti.

L'edificio è privo di abitabilità.

La proprietà ha fornito alcune certificazioni impiantistiche e due collaudi delle parti strutturali in cemento armato.

Le certificazioni strutturali consentono di escludere la violazione delle norme antisismiche limitatamente all'edificio, con l'esclusione del palo porta antenna, posizionato sulla copertura. Per quest'ultima struttura la società non ha prodotto nessuna certificazione, ovvero nessun documento, che consenta di verificarne la stabilità. Le ricerche presso il Genio Civile hanno escluso che sia stato depositato il progetto della struttura.

Gli immobili non sono sottoposti a vincoli storici o paesaggistici.

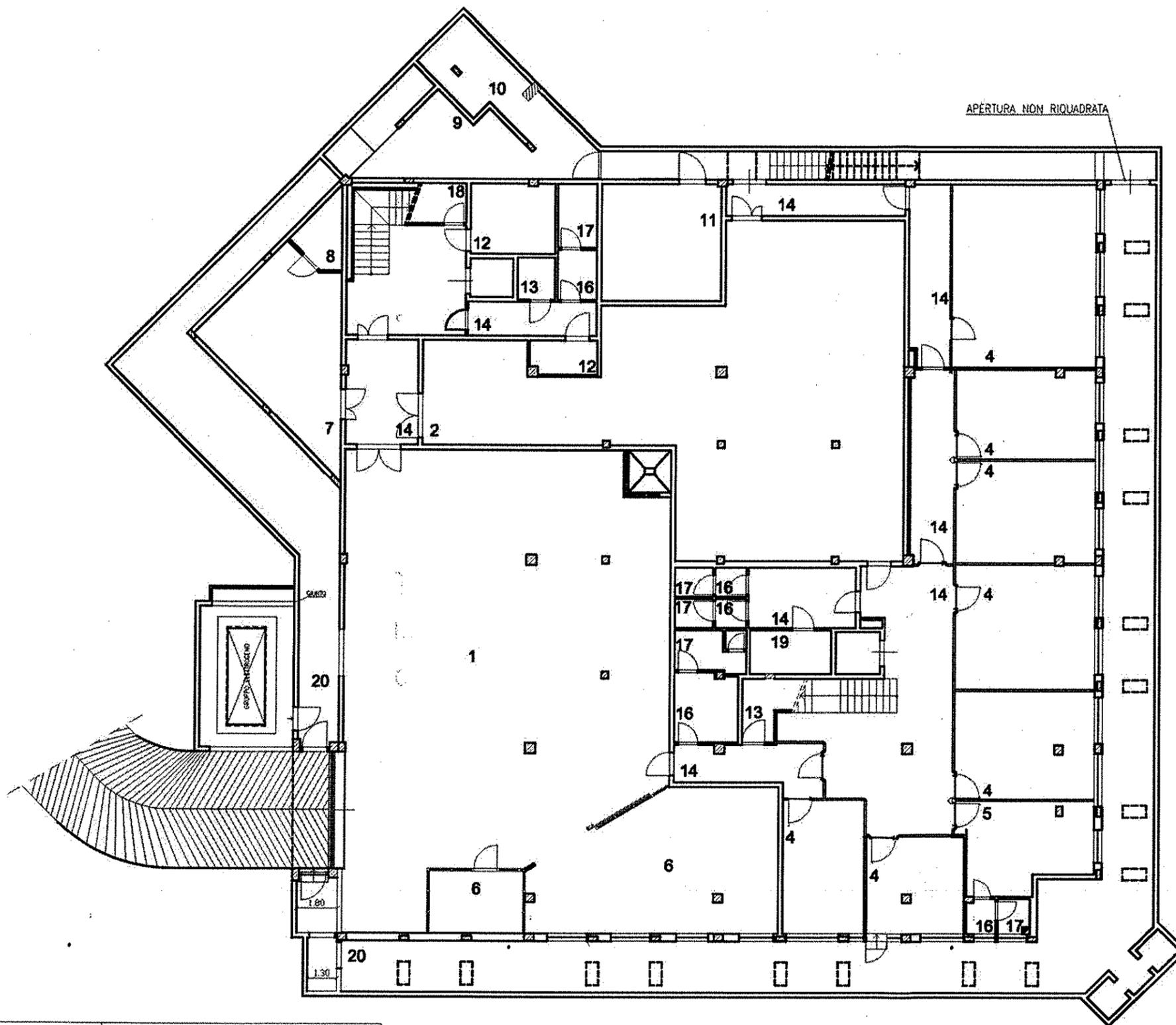
Le difformità edilizie non sono qualificabili quali 'variazioni essenziali' e possono essere legittimate con una comunicazione tardiva ai sensi del 7° comma dell'art. 80 della LR 01/2005, che comporta l'applicazione di una sanzione di € 258,00, ovvero con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della LR 140/2005 che comporta l'applicazione della sanzione forfettaria da € 516 ad € 5164.

Alle sanzioni andranno aggiunte le spese tecniche.

1.3.8. La commerciabilità

Allo stato attuale non può essere attestato che sull'edificio non sono state realizzate 'variazioni essenziali' stante la mancanza delle certificazioni strutturali, ovvero delle verifiche, che consentano di escludere la violazione delle norme antisismiche.

Pertanto prima della alienazione del bene dovrà essere predisposta la verifica del palo porta antenna.



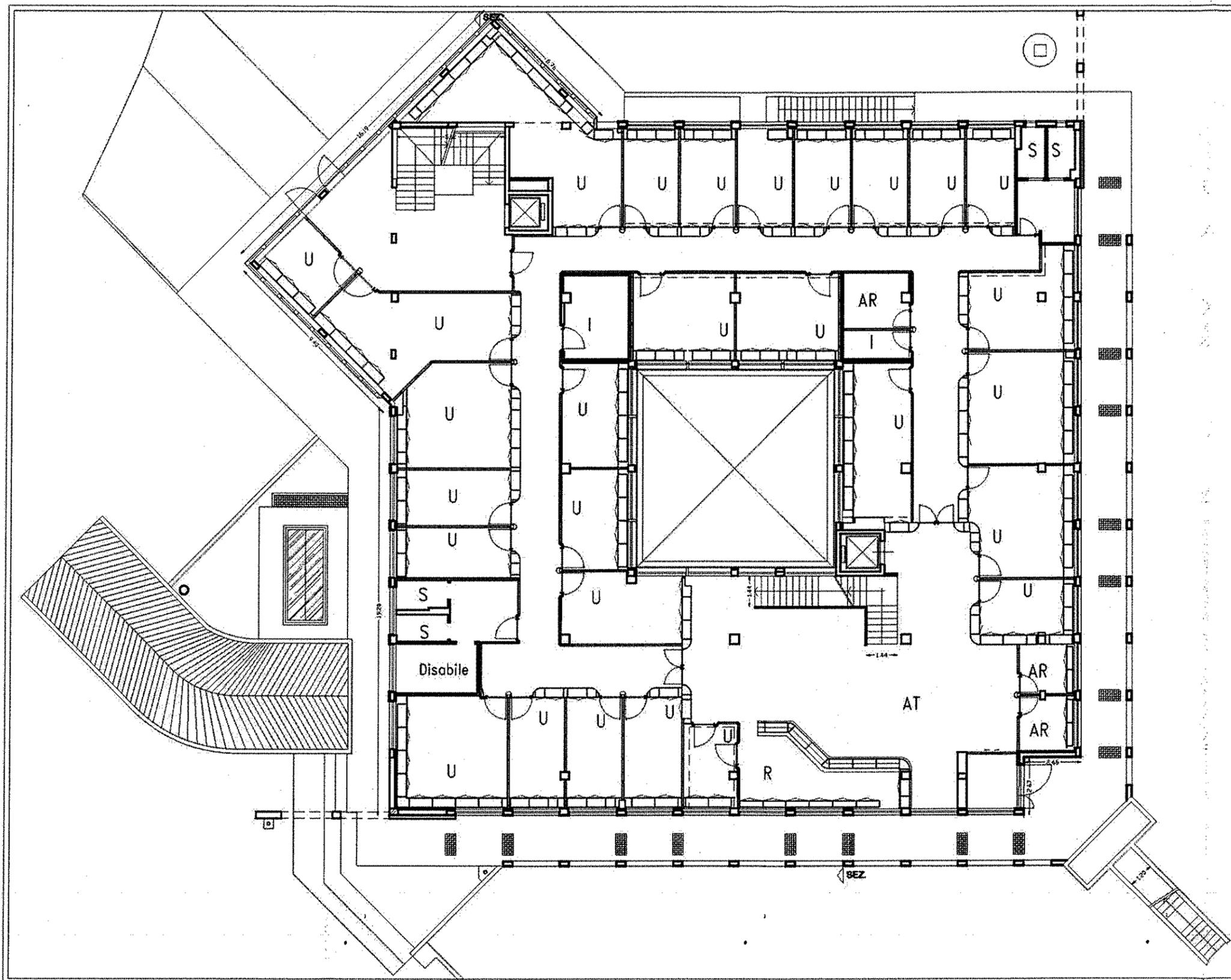
- 1= AUTORIMESSA PER 8 AUTOVEICOLI
- 2= SALA CED
- 3= A DISPOSIZIONE PER AMPLIAMENTO SALA CED
- 4= APPARECCHIATURE TECNICHE
- 5= SALA MEDICA
- 6= MAGAZZINO
- 7= MAGAZZINO STAMPANTI
- 8= MAGAZZINO
- 9= CENTRALE TRASFORMATORE ELETTRICO
- 10= QUADRO ELETTRICO GENERALE
- 11= CENTRALE IMPIANTI MECCANICI
- 12= QUADRO ELETTRICO
- 13= SALA MACCHINE
- 14= DISIMPEGNO
- 15= SALA MACCHINE
- 16= SPOGLIATOIO
- 17= BAGNO
- 18= RIPOSTIGLIO
- 19= SALA MACCHINE
- 20= CAVEDIO

LOTTO 5
Via Calamandrei 173
Piano Interrato

▣ ASPIRAZIONE FORZATA

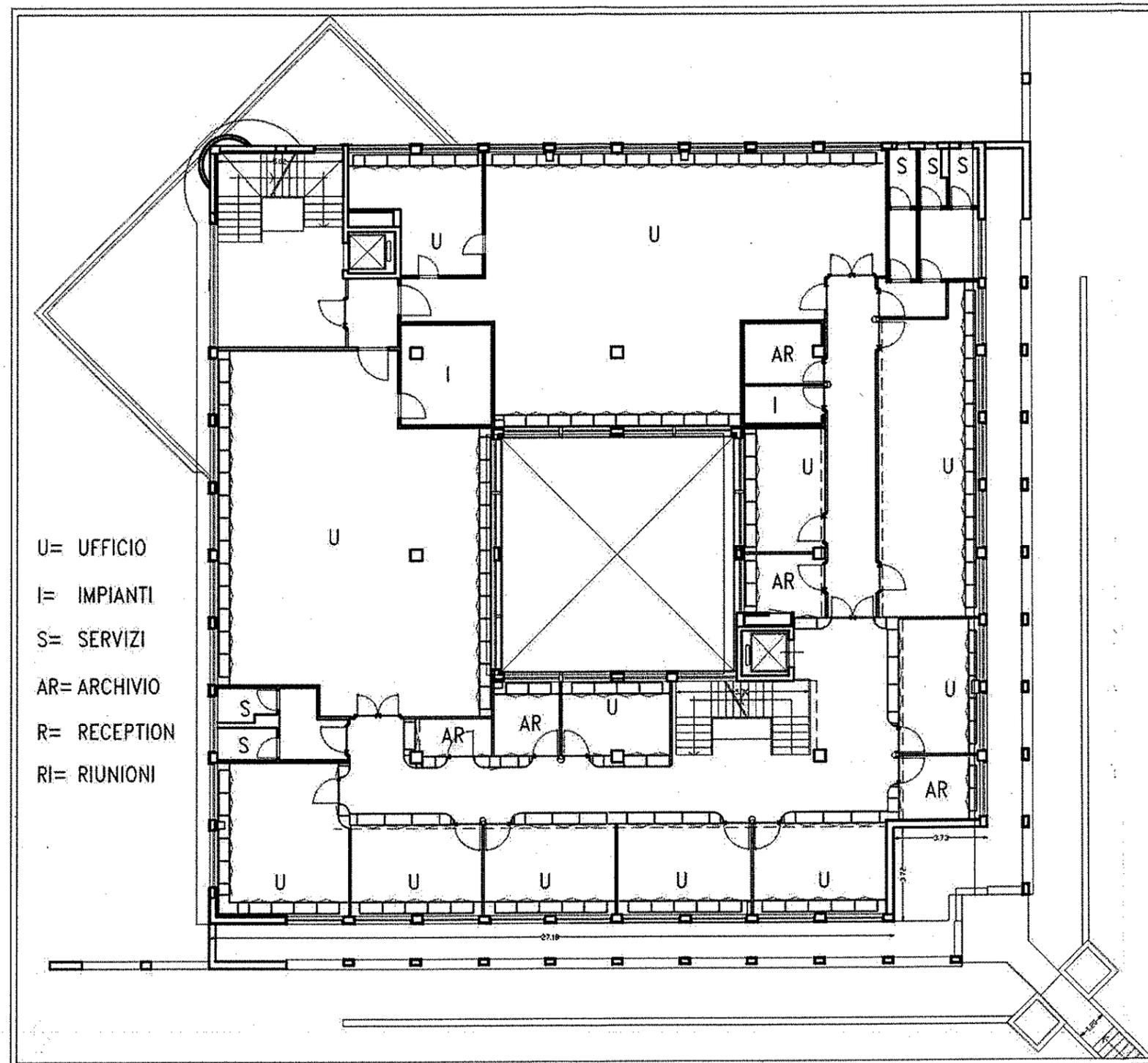
| | | |
|---|------------------------|--------------------------------------|
| COMUNE DI Arezzo | | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa |
| Via Calamandrei - Lotto 5 | | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA |
| RAPPORTO 1:200 | Piante piano interrato | 01 |
| Elaborazione grafica | | |
| Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mercaroni | | |

LOTTO 5
 Via Calamandrei 173
 Piano Terra

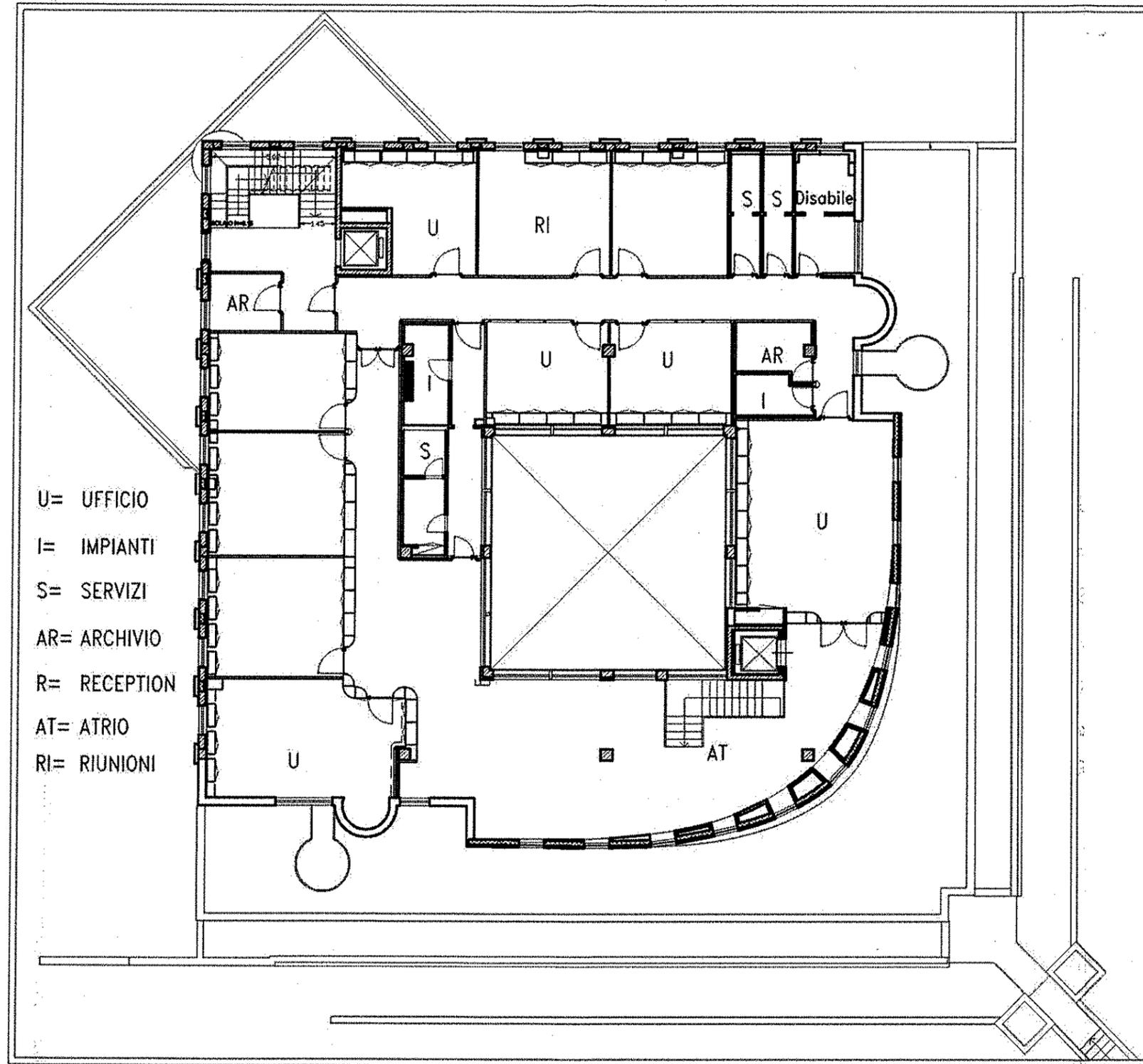


| | | |
|--|--------------------------------------|--------|
| COMUNE DI Arezzo | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa | |
| via Calamandrei - Lotto 5 | | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA |
| RAPPORTO 1:200 | Piante piano terra | 02 |
| Elaborazione grafica Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni Maggio 2011 | | |

LOTTO 5
Via Calamandrei 173
Piano Primo



| | | |
|--|--------------------------------------|--------|
| COMUNE DI Arezzo | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa | |
| VIA Calamandrei - Lotto 5 | | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA |
| RAPPORTO 1:200 | Piante piano primo | 03 |
| Elaborazione grafica Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni Elaborati forniti da Finanziaria Italiana spa Maggio 2011 | | |



LOTTO 5
 Via Calamandrei 173
 Piano Secondo

| | | |
|--|----------------------|--------------------------------------|
| COMUNE DI Arezzo | | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa |
| via Calamandrei - Lotto 5 | | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA |
| RAPPORTO 1:200 | Piante piano secondo | 04 |
| Elaborazione grafica Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni Elaborati forniti da Finanziaria Italiana spa Maggio 2011 | | |



1.4. Arezzo – Via Calamandrei – Uffici – Lotto 6

1.4.1. Descrizione

L'edificio è disposto su 4 livelli, di cui uno interrato destinato a garage ed accessori, e gli altri 3 fuori terra tutti destinati ad ufficio.

Il fabbricato è pressoché identico a quello realizzato nel lotto 7 e descritto nei precedenti paragrafi.

La realizzazione dell'edificio è stata interrotta in una fase molto avanzata mentre erano in corso la installazione e l'allacciamento dei terminali degli impianti.

Buona parte del materiale è depositato all'interno dell'edificio stesso.

Al contrario dell'altro edificio le pavimentazioni sono state realizzate sopraelevate rispetto ai solai dell'edificio al fine di alloggiare agevolmente gli impianti.

Il livello di finitura è da stimare nell'ordine del 80%.

La consistenza dell'edificio, al lordo delle murature, è stata desunta dagli elaborati grafici digitali forniti dalla società ed è pari a:

| zona | destinazione | superficie |
|-------------|--------------|------------|
| p.interrato | accessori | 925,00 |
| p.terra | uffici | 925,00 |
| p.primo | uffici | 795,00 |
| p.secondo | uffici | 795,00 |

1.4.2. Provenienze

L'immobile è stato acquisito con i seguenti atti.

Con atto

- Notaio Milloni Fabio, rep. 47231 del 09.01.1987,

il Comune di Arezzo cedette il diritto di superficie, per anni 80, delle aree alla società CO.ED.AR. (Consorzio Edile Aretino) che erano comprese nell'area a servizi del Comparto A/2 del PIP di Pesciola.

Con atto

- Notaio Martini Andrea, rep. 70467 del 05.07.2002,

il Comune di Arezzo ha ceduto la proprietà delle aree alla società CO.ED.AR. sciogliendola dai vincoli convenzionali, purché sulle aree sia proseguita un'attività produttiva compatibile con le norme vigenti.

Con atto

- Notaio Martini Andrea, rep. 70472 del 05.07.2002,

la società CO.ED.AR. ha ceduto alla Edilsantini spa la proprietà delle aree .

Con atto

- Notaio Martini Andrea, rep. 70473 del 05.07.2002

la Edilsantini spa ha ceduto la proprietà delle aree e dei fabbricati in corso di costruzione alla Finanziaria Italiana spa.

1.4.3. Rappresentazione catastale

L'edificio è stato accampionato al Catasto Fabbricati, in corso di consulenza, come 'edificio in costruzione' utilizzando la procedura 'Docfa'.

L'operazione ha richiesto il preventivo posizionamento nelle mappe del Catasto Terreni della sagoma planimetrica con un rilievo topografico presentato con la procedura 'Pregeo'.

L'accampionamento risponde alle disposizioni catastali in quanto l'edificio non è dotato di tutti gli infissi esterni oltre a non essere ultimato anche negli impianti ed in buona parte delle finiture interne.

Allo stato attuale l'edificio è descritto nel modo seguente al catasto fabbricati:

- Comune di Arezzo/B

| Fog. | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Destinazione | Rendita |
|------|--------------|------|------|-----|-------|--------------|---------|
| 37 | 1099 1101 | | F03 | U | | | 0,00 |

Dovrà essere annessa anche la parte del resede descritta al catasto terreni

- Comune di Arezzo/B

| Fog. | Part. | Superficie |
|------|-------|------------|
| 37 | 773 | 32 |
| 37 | 984 | 17 |

L'edificio dovrà essere corredato della quota di 1/2 della rampa di accesso all'interrato descritta nel modo che segue al catasto fabbricati

- Comune di Arezzo/B

| Fog. | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Destinazione |
|------|----------------------|------|------|-----|-------|--------------|
| 37 | 1101 1100 1115 | | bcnc | | | |

L'altra quota sarà da annettere all'edificio posto sul lotto n. 7.

La rappresentazione catastale è già stata adeguata in corso di consulenza.

1.4.4. Titoli edilizi

Presso gli archivi comunali sono state reperite le seguenti pratiche.

| Lotto | intestatario | tipo | titolo | data | pratica | data |
|---------|--------------|-------------|--------|------------|---------|------------|
| Lotto 6 | COEDAR | concessione | | | 2380/95 | 29/07/1995 |
| Lotto 6 | COEDAR | concessione | 1113 | 15/10/1996 | 1066/96 | 02/04/1996 |
| Lotto 6 | COEDAR | rinnovo | 392 | 11/04/2000 | 1048/00 | 20/03/2000 |
| Lotto 6 | COEDAR | variante | 197 | 29/03/2002 | 3840/01 | 16/10/2001 |
| Lotto 6 | FINAL | rinnovo | 560 | 23/07/2004 | 1332/03 | 09/04/2003 |
| Lotto 6 | FINAL | rinnovo | | | 1397/03 | 11/04/2003 |
| Lotto 6 | FINAL | variante | 80 | 23/03/2006 | 918/05 | 21/03/2005 |

La costruzione dell'edificio non è ultimata.

Le rappresentazioni più aggiornate sono quelle dell'ultima pratica anche se la distribuzione interna presenta molteplici modifiche.

Manca certificato di collaudo statico.

1.4.5. Stima

Le considerazioni che seguono circa la stima dell'edificio sono tratte dalla originaria relazione allegata alla procedura concordataria.

Sono pertinenti tutte le considerazioni che sono state svolte nei paragrafi precedenti relativi al lotto 7; in tal senso la stima è stata redatta con il sistema comparativo prendendo a riferimento i valori di detto lotto ridotti del 20% in quanto l'edificio non è ancora ultimato.

Alle relazioni è allegato un computo metrico per l'ultimazione dell'edificio per un importo di circa 575.000,00 €.

L'edificio può essere stimato nel modo seguente.

| zona | destinazione | superficie | valore |
|---------------|--------------|------------|-------------------------|
| p.interrato | accessori | 925,00 x | 720,00 = 666.000,00 |
| p.terra | uffici | 925,00 x | 1.440,00 = 1.332.000,00 |
| p.primo | uffici | 795,00 x | 1.440,00 = 1.144.800,00 |
| p.secondo | uffici | 795,00 x | 1.440,00 = 1.144.800,00 |
| TOTALE | | | 4.287.600,00 |

In definitiva la stima è pari ad € 4.290.000,00 (quattromilioniduecentovantamila/00).

1.4.6. Le criticità riscontrate

Le ricerche fino ad oggi effettuate hanno evidenziato le seguenti criticità:

- difformità alla distribuzione interna;
- maggiori dimensioni esterne;
- maggior altezza;

L'edificio è difforme ai titoli autorizzativi per alcune modifiche interne.

L'edificio è altresì difforme per modifiche dimensionali esterne relative al rivestimento, ed alla altezza del fabbricato attribuibile ad una maggior spessore del pacchetto di copertura ed all'incremento dell'altezza della veletta di coronamento; le difformità sono state realizzate in corso d'opera.

Il collaudo strutturale non è mai stato presentato al Genio Civile.

Gli immobili non sono sottoposti a vincoli storici o paesaggistici.

Le difformità edilizie non sono qualificabili quali 'variazioni essenziali'.

Ciò anche in funzione delle disposizioni di cui ai punti "11.Sagoma" e "16.Volume geometrico" dell'art. 12 del Regolamento edilizio comunale, stante che le variazioni non costituiscono modifica di sagoma e di volume geometrico.

In particolare c'è da rilevare che l'altezza massima di zona, all'epoca della realizzazione dell'intervento, fosse pari a 12,00 metri; ciò in funzione della interpretazione, fornita dagli uffici comunali, che ritennero applicabile l'altezza massima della 'zona D' del PRG90 (cfr. istruttoria pratica 2380/95 del 08.02.1996 e parere della CE del 16.0.1996).

Il Comune ha peraltro avvalorato tale interpretazione anche in occasione dei numerosi titoli autorizzativi che sono stati rilasciati per gli edifici realizzati sui lotti 6, 7 ed 8.

Le variazioni interne possono essere legittimate con una comunicazione tardiva ai sensi del 7° comma dell'art. 80 della LR 01/2005, che comporta l'applicazione di una sanzione di € 258,00, mentre le modifiche dimensionali esterne possono essere sanate un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della LR 140/2005 che comporta l'applicazione della sanzione forfettaria da € 516 ad € 5164.

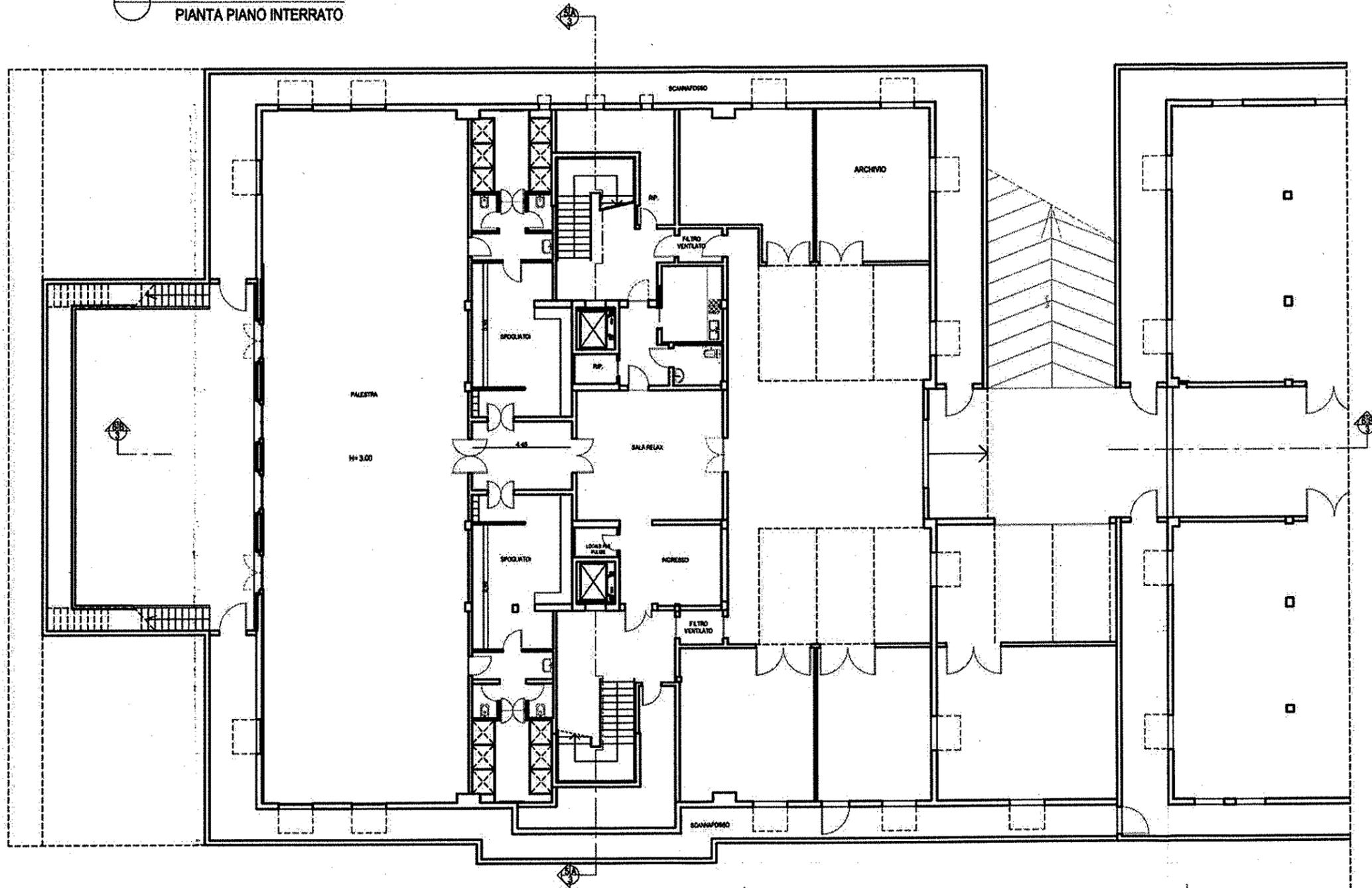
Alle sanzioni andranno aggiunte le spese tecniche.

1.4.7. La commerciabilità

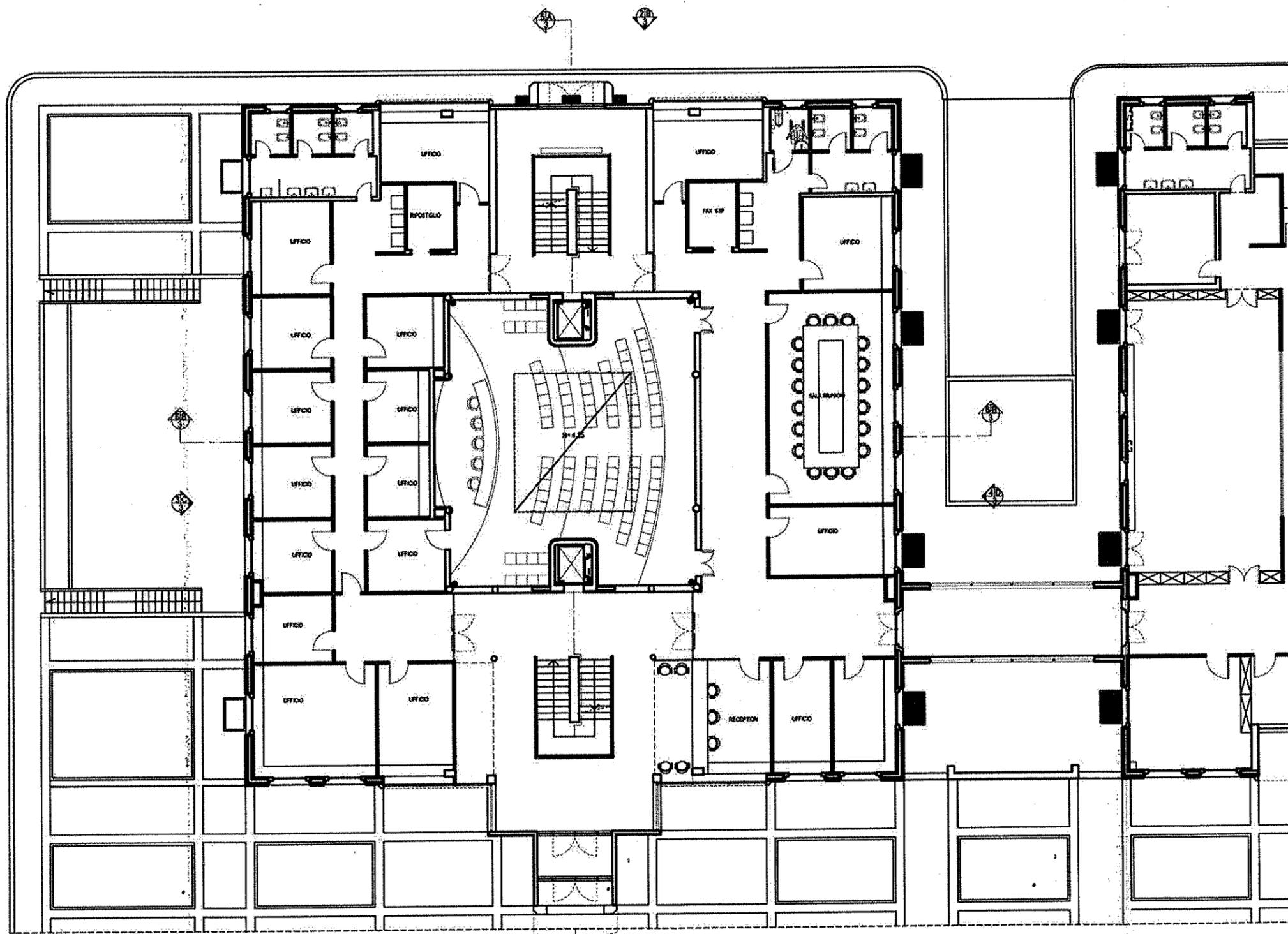
Allo stato attuale non può essere attestato che sull'edificio non sono state realizzate 'variazioni essenziali' stante la mancanza delle certificazioni strutturali, ovvero delle verifiche, che consentano di escludere la violazione delle norme antisismiche.

Prima della alienazione del bene dovrà essere predisposta la verifica del rispetto alla normativa antisismica.

1 PIANTA QUOTA -2,65
PIANTA PIANO INTERRATO



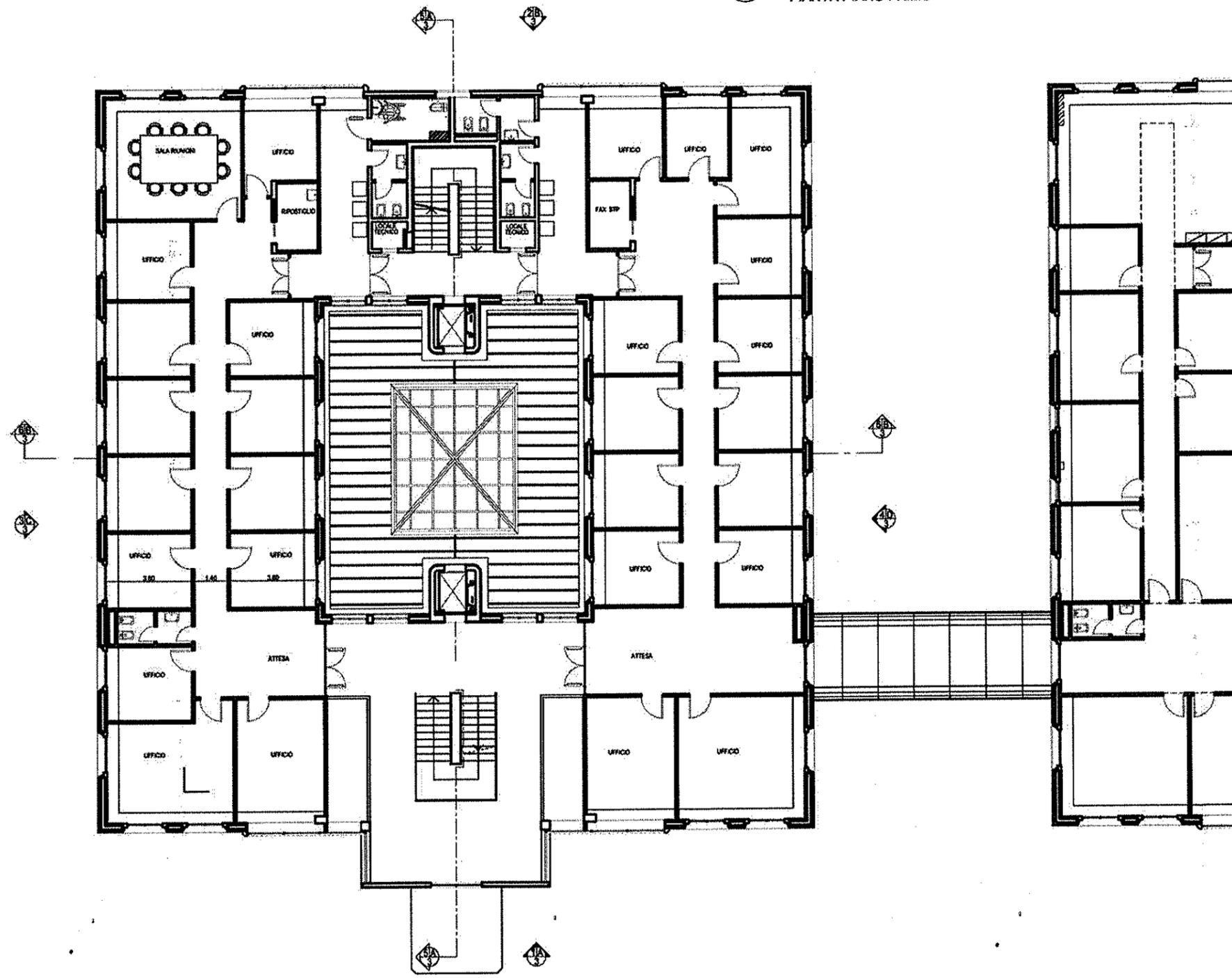
| | | |
|---|---------------------------|--------------------------------------|
| COMUNE DI Arezzo | | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa |
| VIA Calamandrei - Lotto 6 | | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA |
| RAPPORTO 1:200 | Piante piano seminterrato | 01 |
| Elaborazione grafica | | |
| Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni | | |
| Elaborati forniti da Finanziaria Italiana spa Maggio 2011 | | |



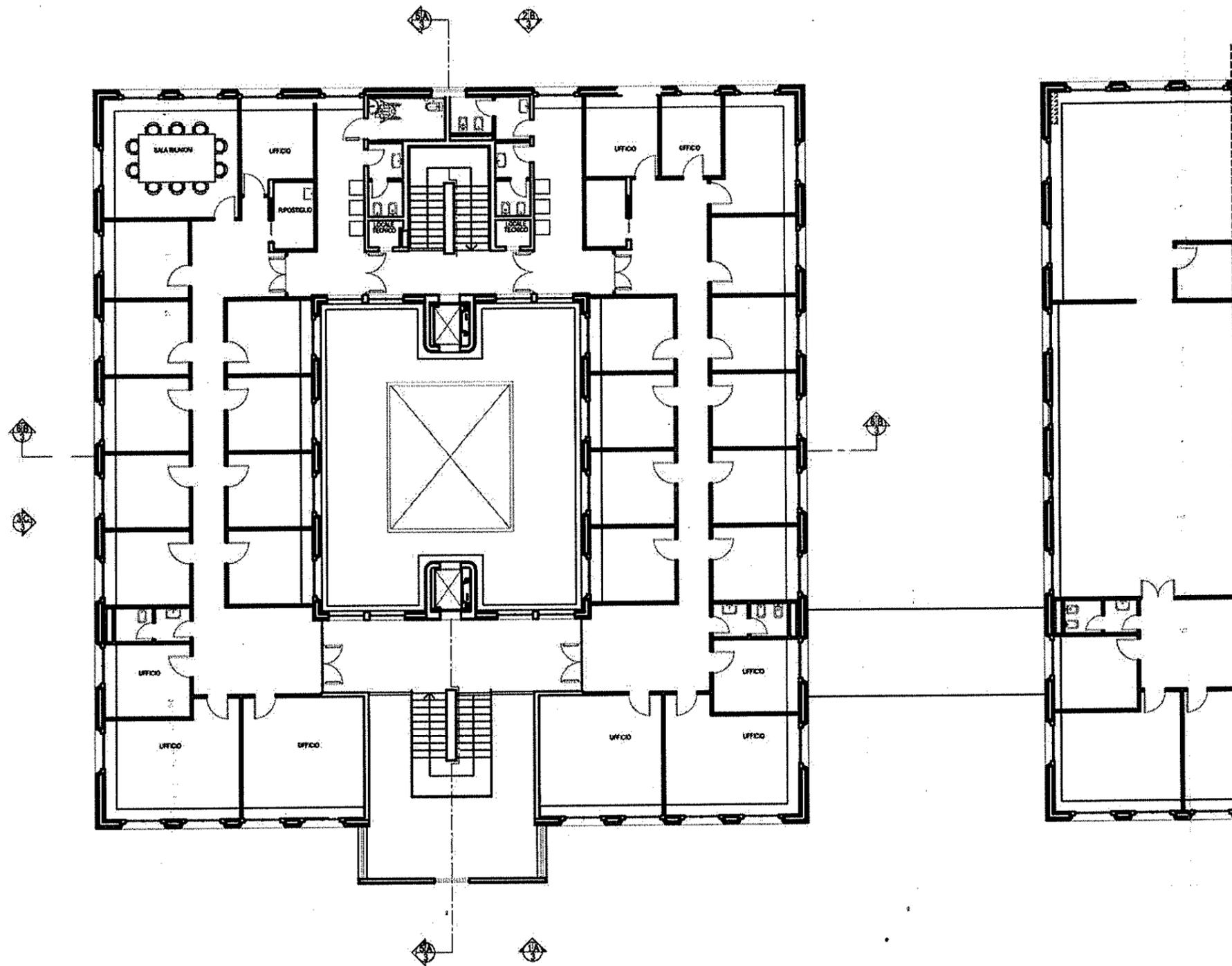
| | | |
|---|--------------------------------------|--------|
| COMUNE DI Arezzo | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa | |
| VIA Calamandrei - Lotto 6 | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA |
| OPERA Stato di consistenza | Piante piano terra | 02 |
| RAPPORTO 1:200 | | |
| Elaborazione grafica | | |
| Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni | | |
| Elaborati forniti da Finanziaria Italiana spa Maggio 2011 | | |

2 PIANTA QUOTA +0,15
PIANTA PIANO TERRA

3 PIANTA QUOTA +3,65
PIANTA PIANO PRIMO



| | | |
|---|---------------------|--------------------------------------|
| COMUNE DI Arezzo | | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa |
| via Calamandrei - Lotto 6 | | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA |
| RAPPORTO 1:200 | Piante piano primo | 03 |
| Elaborazione grafica Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni | | |
| Elaborati forniti da Finanziaria Italiana spa Maggio 2011 | | |



| | | |
|--|--------------------------------------|--------|
| COMUNE DI Arezzo via Calamandrei - Lotto 6 | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA |
| RAPPORTO 1:200 | Piante piano secondo | 04 |
| Elaborazione grafica Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni Elaborati forniti da Finanziaria Italiana spa Maggio 2011 | | |

4 PIANTA QUOTA +6.85
PIANTA PIANO SECONDO



2. Arezzo – Via Benedetto Varchi - Abitazione

2.1. Descrizione

Fabbricato di abitazione terra-tetto posto in Comune di Arezzo, Via Benedetto Varchi n. 59, sviluppato su tre piani fuori terra oltre sottotetto ed interrato; è inoltre presente una dependance nel retro. Il fabbricato, contiguo ad altri edifici, è stato costruito a metà degli anni '70 del novecento con struttura in c.a. e tamponature in laterizio; successivamente nel 2005 è stato oggetto di un intervento di totale ristrutturazione con finiture di pregio e cambio di destinazione d'uso ad abitazione.

Al piano rialzato sono collocati oltre al vano scala ed ascensore comuni a tutti i piani, un ampio vano d'ingresso, tre camere provviste di bagno, una zona pranzo con angolo cottura e bagno, un disimpegno e due vani tecnici da ultimare ed un ulteriore bagno. Al piano primo sono sette camere con bagno oltre disimpegno. Al piano secondo sono cinque camere con bagno e disimpegno. Al piano terzo sottotetto sono un ampio soggiorno-pranzo, uno studio ed una cucina oltre a bagno, lavanderia ed ampio terrazzo scoperto protetto da tendaggio mobile, fornito di forno a legna e barbecue. Al piano seminterrato sono una palestra, un locale con piscina con relativo locale tecnico, un ampio garage oltre a servizio igienico e locale tecnico. Il resede anteriore è parte destinato a cortile con possibilità di parcheggio di una auto e parte destinato a rampa d'accesso al garage nel seminterrato. Nel resede posteriore in parte destinato a giardino, è presente una piccola dependance costituita da due locali indipendenti composti ciascuno da una camera con bagno con predisposizione per un locale al sottotetto; nel seminterrato sono due locali tecnici mentre a lato è una zona con gli impianti termici.

2.2. Provenienze

L'immobile è stato acquisito con l'atto Notaio Basagni, rep. 33.265 del 13.10.1977.

2.3. Rappresentazione catastale

Per il corretto accampionamento dell'edificio è stato necessario aggiornare le intestazioni di alcune particelle che costituivano il complesso edilizio in quanto non erano state annotate le volture pregresse. Ciò nonostante la particella descritta al Catasto Terreni al

- Comune di Arezzo/A

| Fog. | Part. |
|------|-------|
| 106 | 1024 |

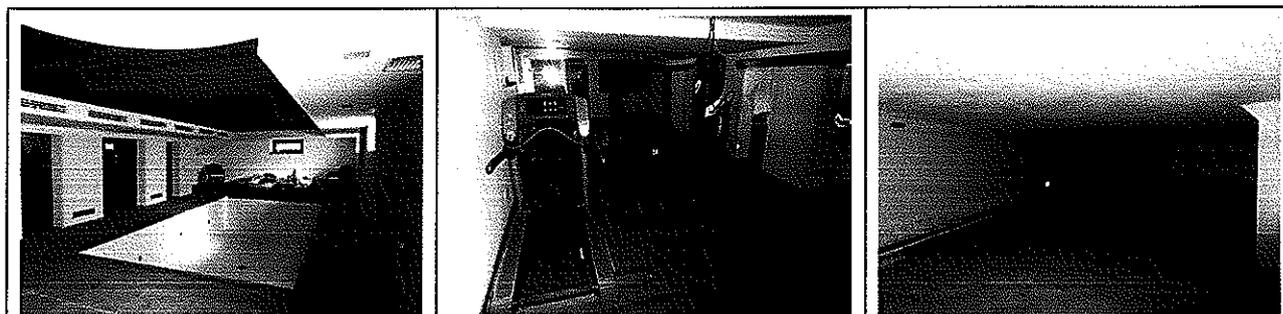
benché ricada all'interno della recinzione del resede non è mai stata acquistata dalla Finital. Detta porzione di terreno è interessata da una parte marginale del garage realizzato a piano seminterrato e da una sistemazione esterna, che comprende anche la installazione di alcune macchine esterne per il condizionamento, a piano terra.

L'edificio è stato accampionato in corso di consulenza con riferimento alla situazione rilevata, rimanendo aderenti alla destinazione desumibile dai titoli autorizzativi del Comune di Arezzo. L'edificio è descritto quale unica abitazione, corredata da garage, nel modo seguente.

Catasto Fabbricati Comune di Arezzo/A Foglio 106

| Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|------------|------|-----------|--------|-------------|-----------|
| 558 | 6 | A/7 | 3 | 37 vani | € 6783.66 |
| 562 | | | | | |
| 564 | | | | | |
| 565 | | | | | |
| 1822 | | | | | |
| 1823 | 1 | | | | |
| 558 | 7 | C/6 | 4 | 95 mq | € 333.63 |
| 1823 | 2 | | | | |





2.4. Titoli edilizi

Presso gli archivi comunali sono state reperite le seguenti pratiche.

| intestatario | tipo | titolo | data | pratica | data | oggetto |
|--------------|-------------|--------|------------|----------|------------|----------------------|
| Ten Laura | | --- | | 1255/75 | 24/12/1975 | |
| Ten Laura | | | | 895/77 | | |
| Ten Laura | licenza | 588 | 21/07/1976 | 828/76 | | te o |
| FINAL | concessione | 701 | 25/05/1979 | 485/79 | 31/03/1979 | ristru urazione |
| FINAL | | --- | | 272/80 | 19/02/1980 | |
| FINAL | concessione | 895 | 08/10/1980 | 959/80 | 24/06/1980 | variante 701/79 |
| FINAL | concessione | 1189 | 02/11/1989 | 1909/89 | 04/08/1989 | scala esterna |
| FINAL | concessione | 84 | 30/01/1991 | 235/90 | 18/05/1990 | sistemazioni esterne |
| FINAL | condono | 206 | 31/07/2000 | 11336/95 | 01/03/1995 | condono |
| FINAL | condono | 207 | 31/07/2000 | 12346/95 | | condono |
| FINAL | concessione | 37 | 18/01/2002 | 1318/97 | | ristru urazione |
| FINAL | | | | 1064/05 | 01/04/2005 | variante 37/02 |
| FINAL | DIA | | | 1335/05 | 21/04/2005 | ristru urazione |
| FINAL | DIA | | | 586/06 | 20/02/2006 | piscina |

Le rappresentazioni più aggiornate sono quelle delle ultime due pratiche con le quali la destinazione d'uso fu ricondotta a residenziale con la presenza di più appartamenti.

Allo stato attuale l'edificio è organizzato come un unico appartamento, sicuramente per il 3° e 4° livello fuori terra.

I primi due livelli fuori terra sono costituiti da una serie di locali, con bagno annesso accessibile dall'interno, disimpegnati da corridoi centrali; l'accesso diretto al bagno li rende conformi alle disposizioni regolamentari quali camere. Potrebbe essere ipotizzata l'intenzione di destinare parte dell'edificio a struttura ricettiva ma la mancanza di dispositivi per il superamento delle barriere architettoniche la renderebbero difforme alla normativa di settore. Oltre a ciò è da riscontrare la presenza della piscina e della palestra interrata che costituirebbero un elemento di promiscuità con la soprastante abitazione stante che non hanno accesso indipendente.

L'edificio è ultimato salvo il completamento di modeste finiture nei due locali al primo livello in sinistra rispetto alla scala principale.

Ne consegue che senza opere di adeguamento l'edificio, considerata anche la storia amministrativa, debba essere qualificato come 'residenziale' e come unica unità immobiliare.

L'edificio non è conforme ai titoli autorizzativi, è privo di abitabilità e non è stato rintracciato nessuna certificazione impiantistica negli archivi aziendali ed in quelli comunali.

La difformità è riconducibile ad una diversa distribuzione interna sanabile con un accertamento di conformità al quale deve seguire la certificazione di abitabilità prima del suo utilizzo.

Gli immobili non sono sottoposti a vincoli storici o paesaggistici.

La società ha messo a disposizione 4 certificazioni relative a certificati di rispondenza o collaudi strutturali depositati presso il Genio Civile di Arezzo nelle seguenti date:

- 14.06.2007 - Pratica 34730 del 12/01/2005 relativa a edificio in muratura portante;
- 18.05.2010 - Pratica 40700 del 16.10.2007 per apertura porta in muratura portante
- 03.08.2007 - Pratica 37711 del 13/06/2006 relativa a piscina interrata in c.a.
- 24.05.2012 - Pratica 38367 del 14/09/2006 relativa a garage interrato

2.5. Stima

Le considerazioni che seguono circa la stima sono tratte dalla originaria relazione allegata alla procedura concordataria.

La stima è stata redatta con il sistema comparativo prendendo a riferimento i valori forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, opportunamente parametrati, portano a valutare l'immobile come segue:

| zona | destinazione | superficie | valore | |
|----------------|--------------|------------|------------|-----------------------|
| p.rialzato | | 195.00 x | 2.650,00 = | 516.750,00 |
| p.primo | | 195.00 x | 2.650,00 = | 516.750,00 |
| p.secondo | | 195.00 x | 2.650,00 = | 516.750,00 |
| p.terzo | | 178.00 x | 2.650,00 = | 471.700,00 |
| p.seminterrato | | 157.00 x | 2.650,00 = | 416.050,00 |
| garage | | 90.00 x | 1.500,00 = | 135.000,00 |
| dependance | | 60.00 x | 1.900,00 = | 114.000,00 |
| TOTALE | | | | € 2.687.000,00 |

2.6. Le criticità riscontrate

Le ricerche fino ad oggi effettuate hanno evidenziato le seguenti criticità:

- utilizzo di una particella di terreno mai acquisita dalla società sulla quale sono state realizzate:
 - o opere di sistemazione esterna;
 - o setti murari per l'alloggiamento di alcuni impianti di climatizzazione;
 - o porzione di garage interrato.
- difformità rispetto ai titoli autorizzativi relative alla distribuzione interna, al numero delle unità immobiliari ed a modeste modifiche dimensionali;
- mancanza della abitabilità;
- mancanza delle certificazioni impiantistiche.

L'edificio è difforme ai titoli autorizzativi per alcune modifiche interne che sono state verosimilmente realizzate dagli utilizzatori in diversi periodi temporali.

I collaudi e le certificazioni strutturali consentono di escludere la violazione delle norme antisismiche.

La proprietà non ha fornito le certificazioni relative agli impianti; le certificazioni non sono state nemmeno reperite all'interno dei fascicoli depositati presso il Comune di Arezzo.

Gli immobili non sono sottoposti a vincoli storici o paesaggistici.

Le difformità edilizie non sono qualificabili quali 'variazioni essenziali'.

Ciò anche in funzione delle disposizioni di cui ai punti "11.Sagoma" e "16.Volume geometrico" dell'art. 12 del Regolamento edilizio comunale, stante che le variazioni non costituiscono modifica di sagoma e di volume geometrico.

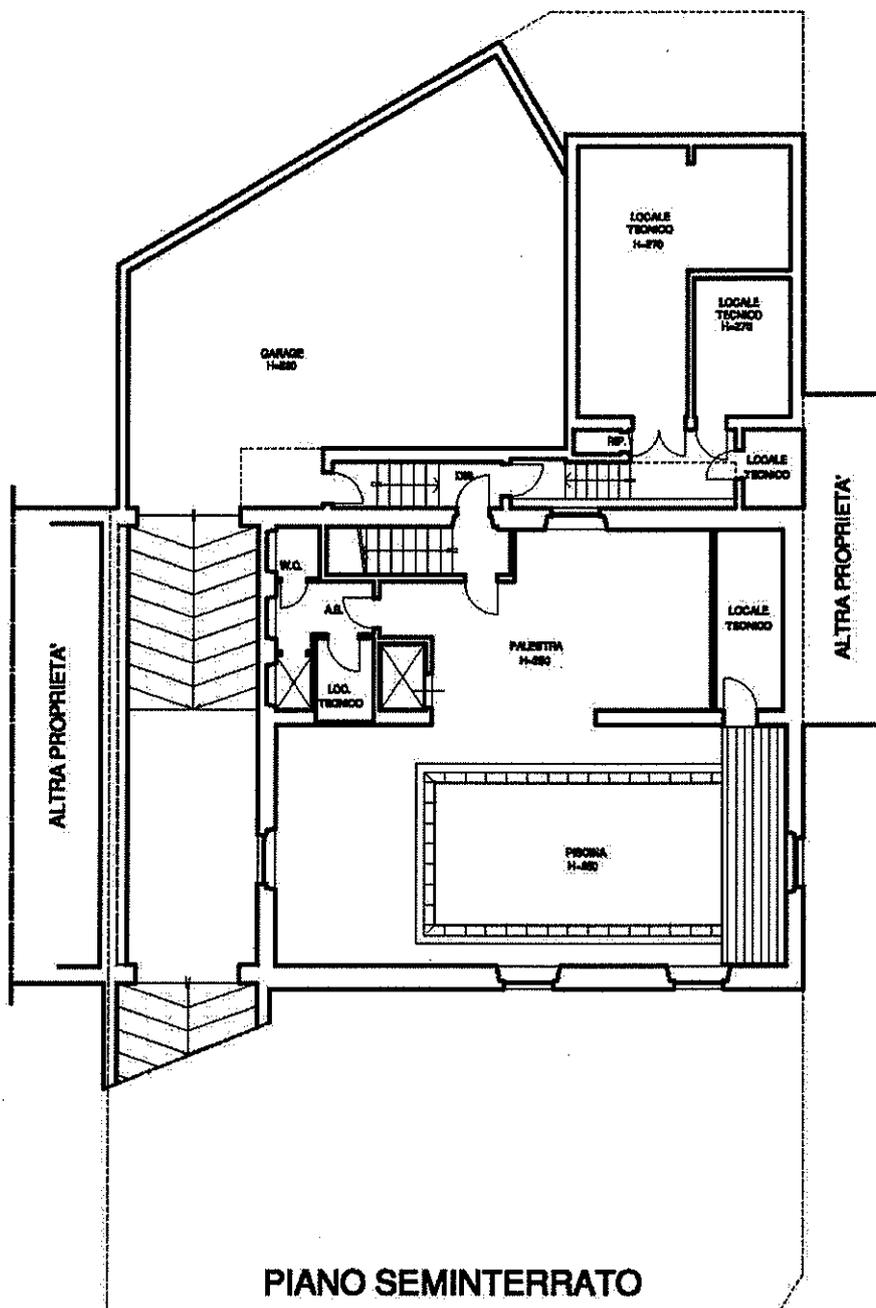
Le variazioni interne possono essere legittimate con una comunicazione tardiva ai sensi del 7° comma dell'art. 80 della LR 01/2005, che comporta l'applicazione di una sanzione di € 258,00, mentre le modifiche dimensionali esterne possono essere sanate un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della LR 140/2005 che comporta l'applicazione della sanzione forfettaria da € 516 ad € 5164.

Alle sanzioni andranno aggiunte le spese tecniche.

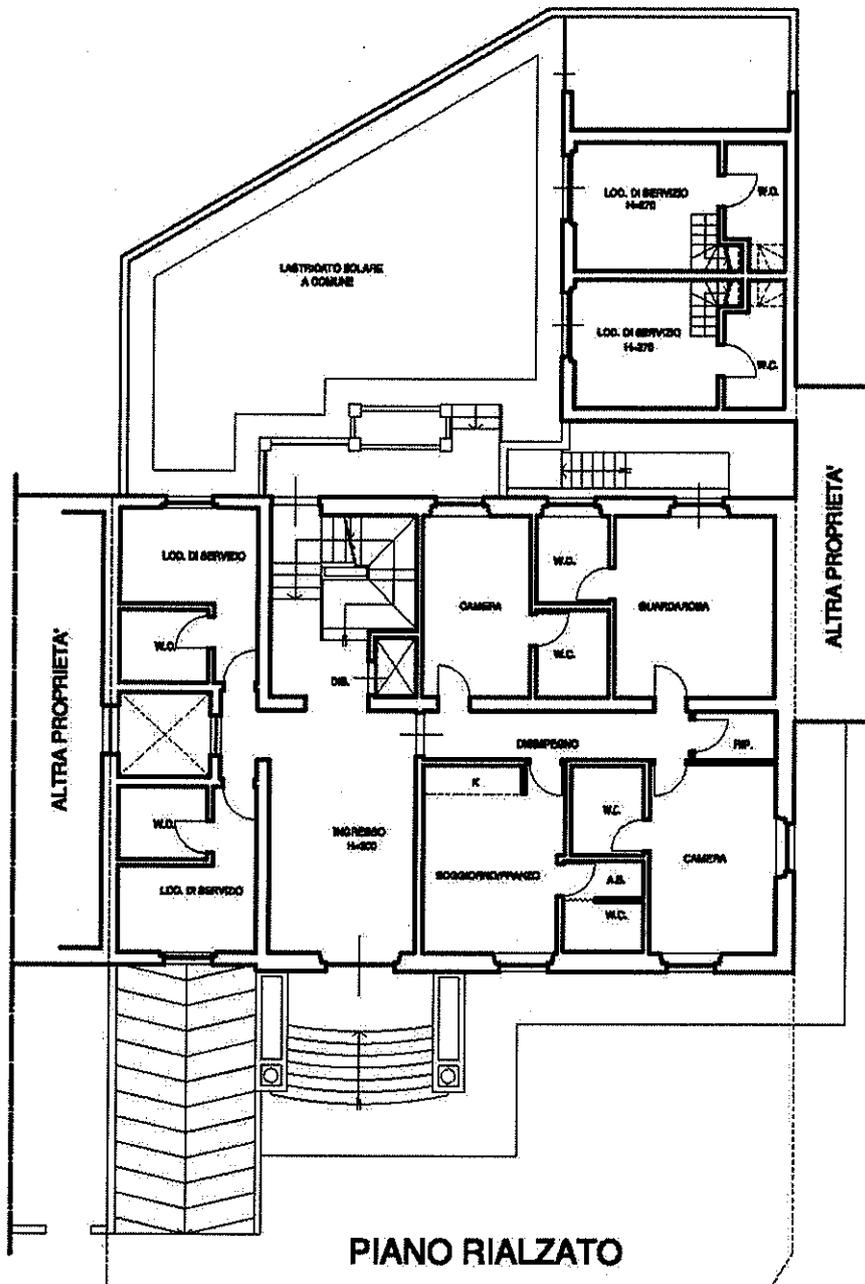
2.7. Azioni e documenti per la vendita

Sono state predisposte le APE.

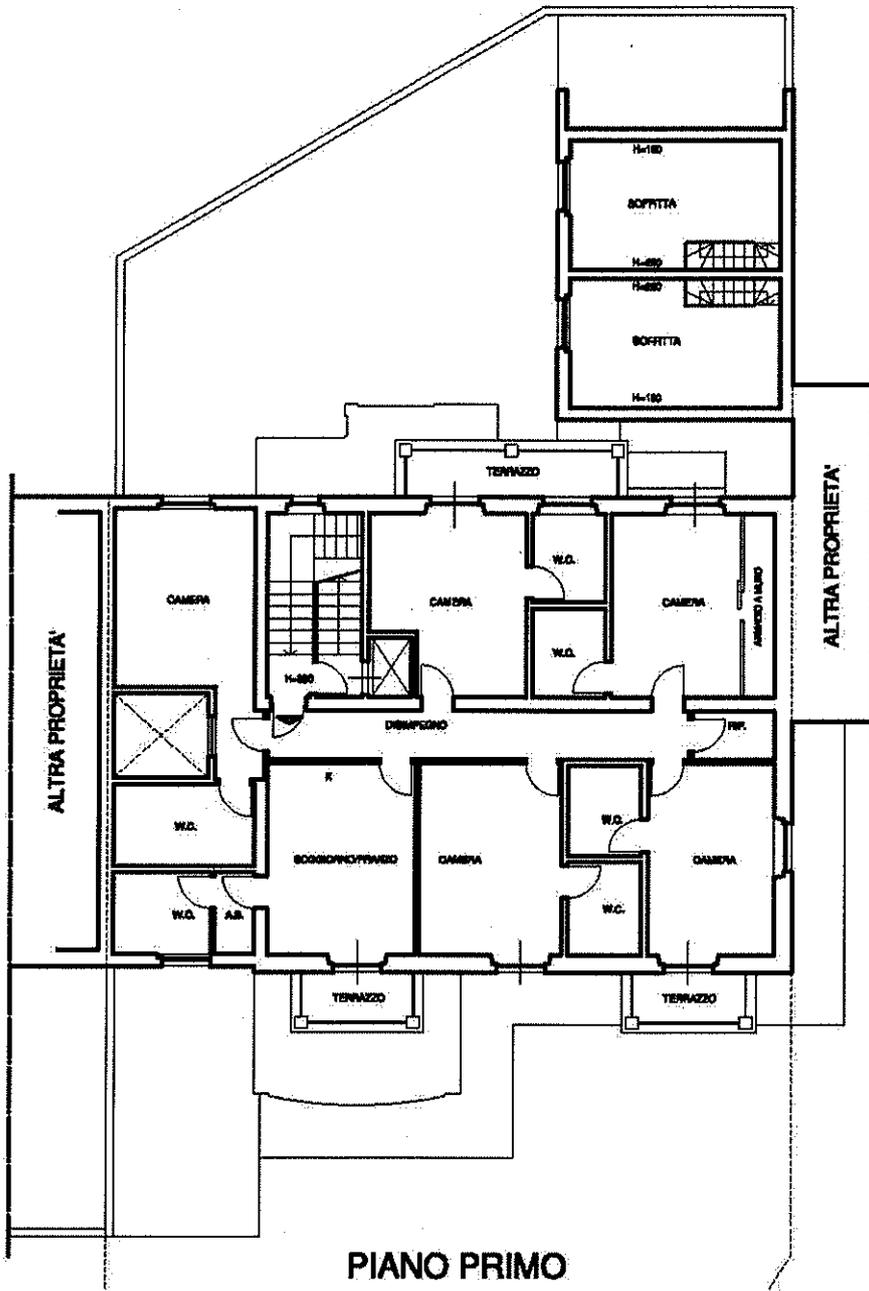
Il bene è commerciabile nei limiti descritti nella parte introduttiva.



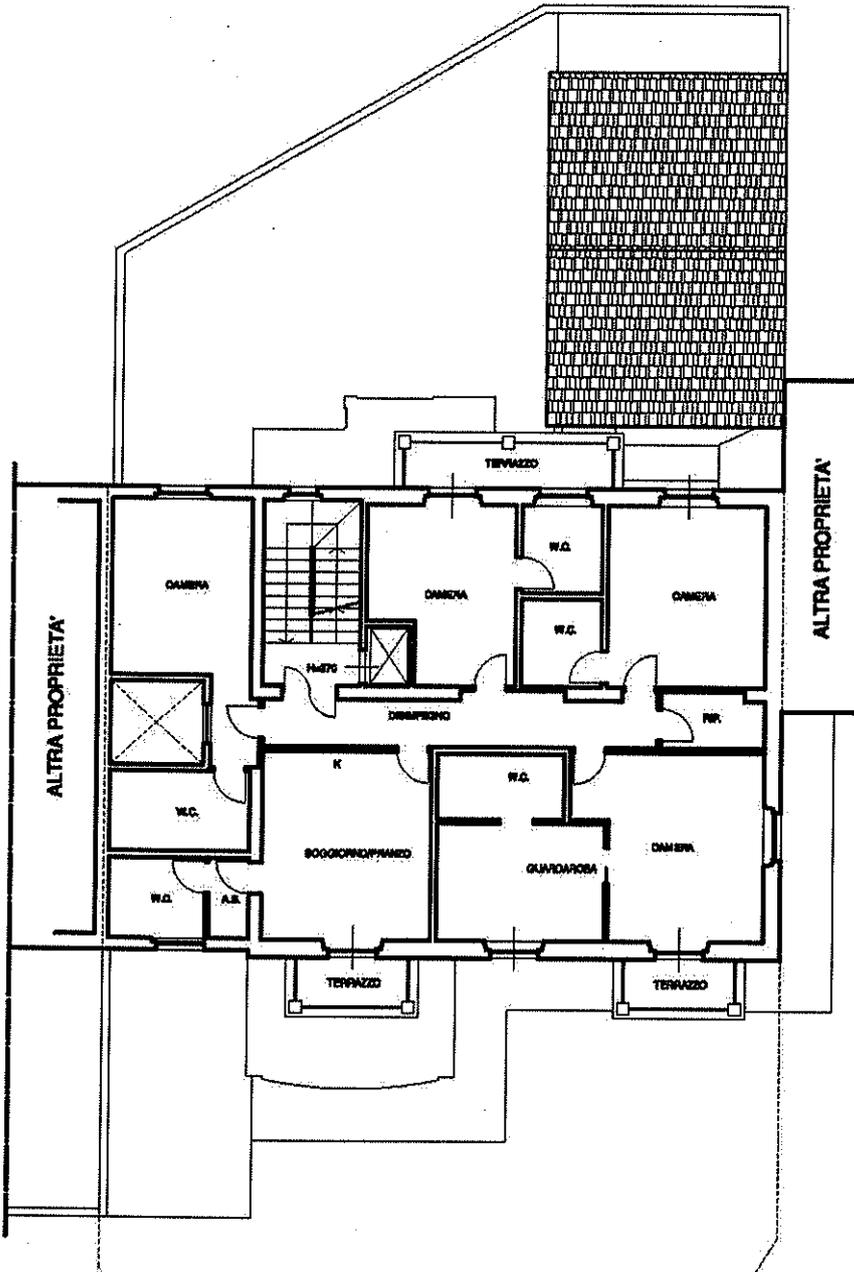
| | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
| . COMUNE DI Arezzo | | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa | |
| . VIA B. Varchi 59 | | | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA | |
| . RAPPORTO 1:200 | Planta piano seminterrato | 01 | |
| Elaborazione grafica Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni Elaborati forniti da Finanziaria Italiana spa Maggio 2011 | | | |



| | | | |
|---|------------------------------|---|--|
| . COMUNE DI Arezzo | | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa | |
| . VIA B. Varchi 59 | | | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA | |
| . RAPPORTO 1:200 | Pianta piano rialzato | 02 | |
| Elaborazione grafica Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni | | | |
| Elaborati forniti da Finanziaria Italiana spa Maggio 2011 | | | |

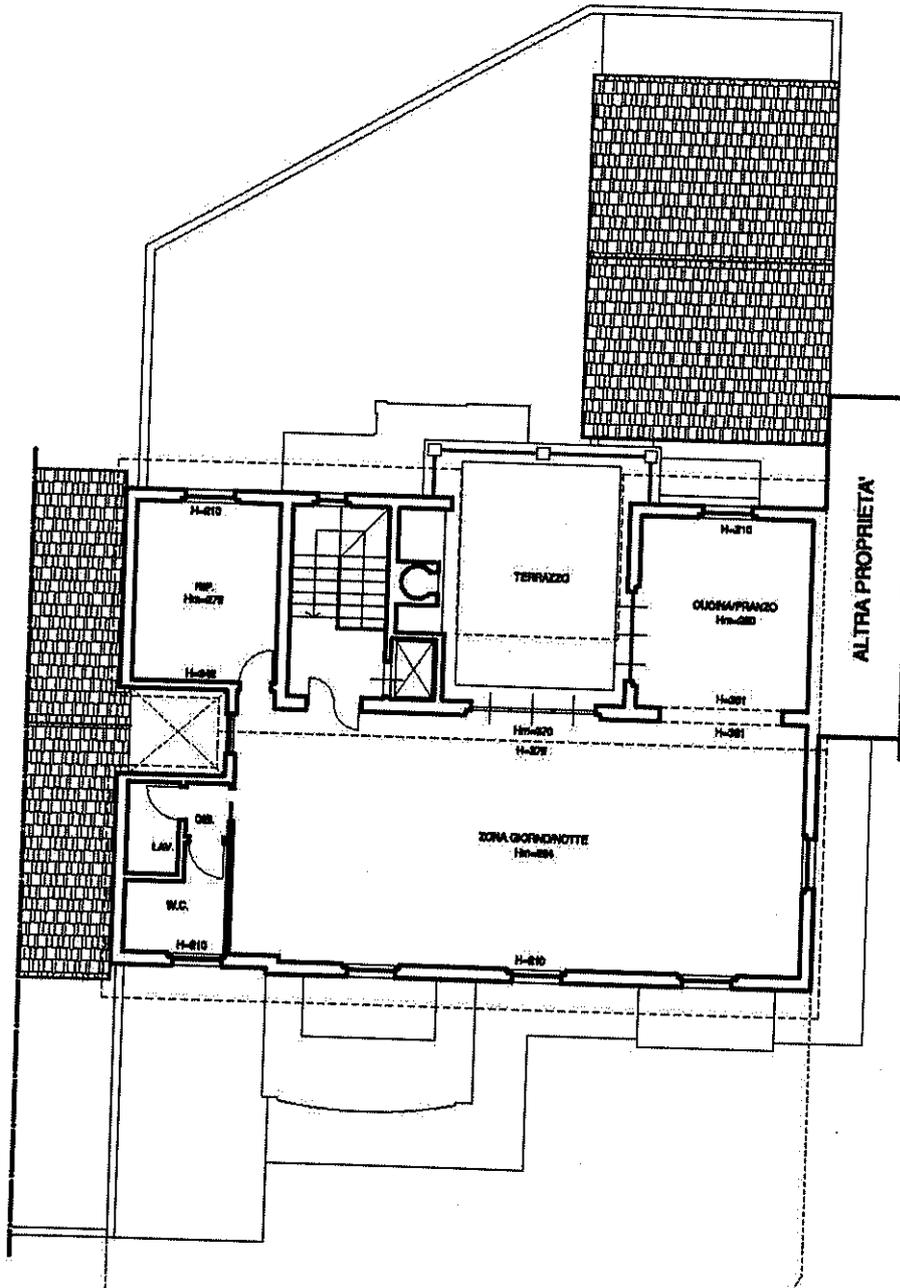


| | | |
|---|---------------------------|---|
| . COMUNE DI Arezzo | | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa |
| . VIA B. Varchi 59 | | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA |
| RAPPORTO 1:200 | Planta piano primo | 03 |
| Elaborazione grafica Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni Elaborati forniti da Finanziaria italiana spa Maggio 2011 | | |



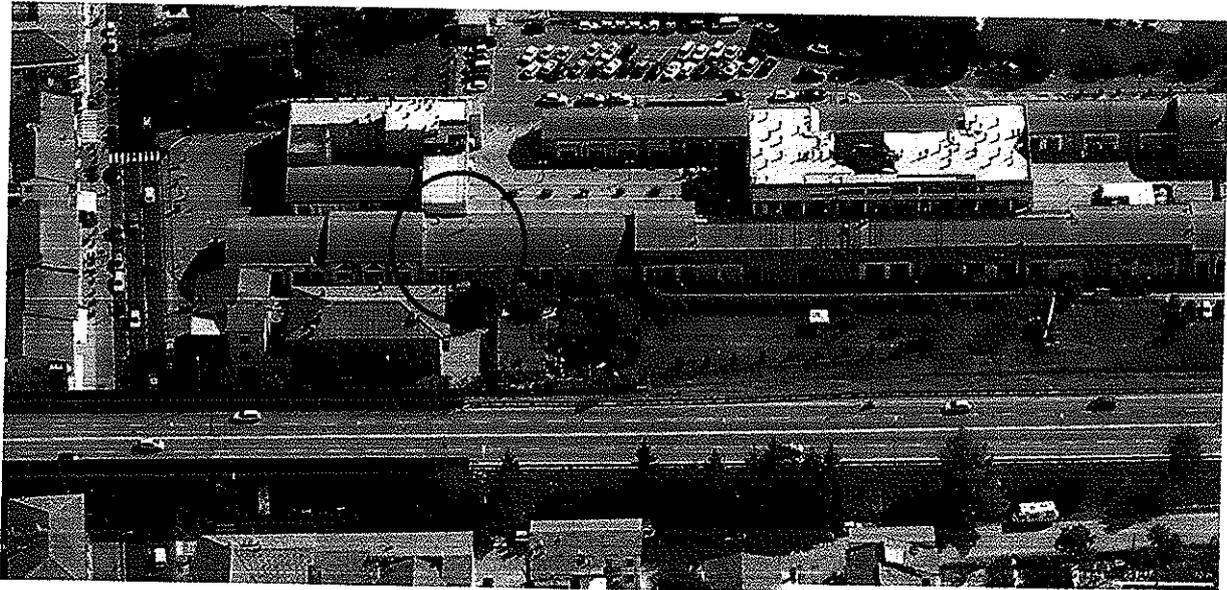
PIANO SECONDO

| | | | |
|---|----------------------|--------------------------------------|--|
| . COMUNE DI Arezzo | | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa | |
| . VIA B. Varchi 59 | | | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA | |
| RAPPORTO 1:200 | Pianta piano secondo | 04 | |
| Elaborazione grafica: Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni Elaborati forniti da Finanziaria Italiana spa | | | |
| Maggio 2011 | | | |



PIANO SOTTOTETTO

| | | |
|---|---------------------------------|---|
| COMUNE DI Arezzo | | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa |
| VIA B. Varchi 59 | | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA 05 |
| RAPPORTO 1:200 | Pianta piano sottotetto. | |
| Elaborazione grafica Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni Elaborati forniti da Finanziaria Italiana spa Maggio 2011 | | |



3. Arezzo – Largo 1° Maggio – Negozio

3.1. Descrizione

Porzione a destinazione commerciale di un fabbricato di più ampia consistenza posto in Arezzo, Largo 1° Maggio lungo una delle arterie di penetrazione dell'agglomerato cittadino. Il complesso nel suo insieme risulta dalla ristrutturazione di un'area industriale operata, alla fine degli anni '80 del secolo scorso.

L'unità immobiliare in oggetto, provvista di doppio ingresso dalla piazza interna e dalla strada laterale, è composta da due ambienti comunicanti oltre servizio igienico per una superficie lorda di 70 mq.

Si rileva la presenza di finiture atte all'isolamento acustico dei vani; normale lo stato di manutenzione.

La proprietà risulta locata con contratto stipulato il 11/11/2010 della durata di anni 6.

3.2. Provenienze

L'immobile è stato acquisito con i seguenti atti:

- Notaio Pantani Fabrizio, rep. 38820 del 23.12.1993

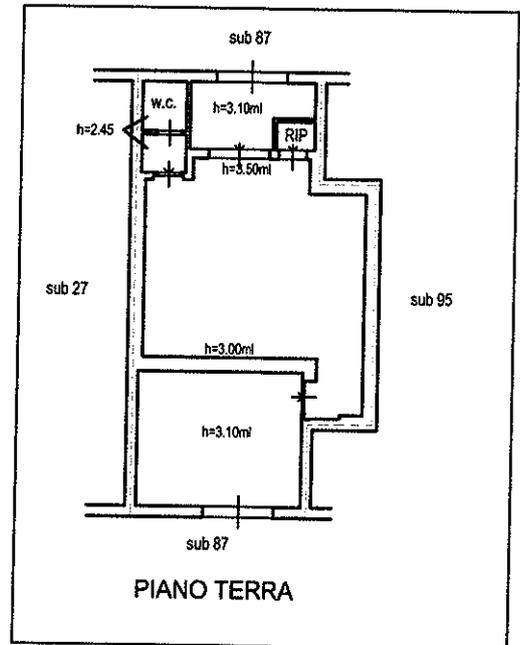
3.3. Rappresentazione catastale

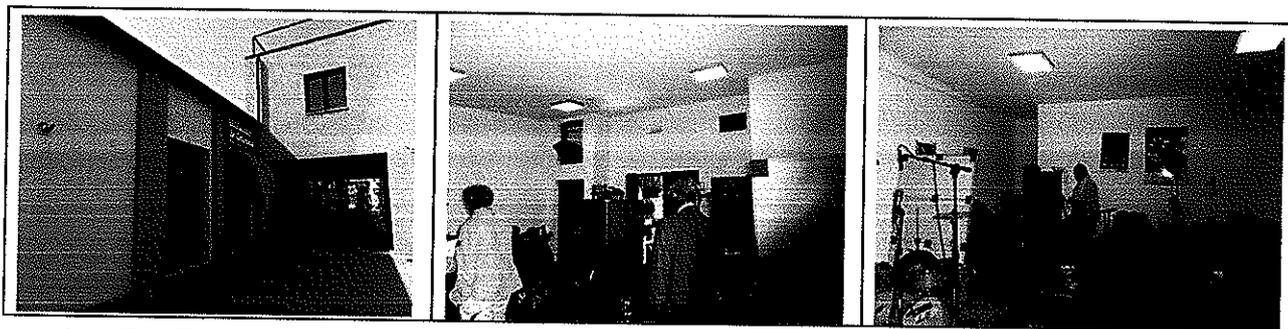
Il complesso edilizio è rappresentato al Catasto Fabbricati del

- Comune di Arezzo

| Sez. | Fog. | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Destinazione |
|------|------|-------|------|------|-----|-------|--------------|
| A | 121 | 319 | 28 | C/1 | 9 | 66 mq | Negozio |

La rappresentazione catastale è stata aggiornata in corso di consulenza.





3.4. Titoli edilizi

Presso gli archivi comunali sono state reperite le seguenti pratiche.

| intestatario | tipo | titolo | data | pratica | data | |
|--------------|-------------|--------|------------|---------|------------|---------------|
| ARTICOM | concessione | 1336 | 01/09/1988 | 2268/87 | 29/09/1987 | |
| ARTICOM | variante | 382 | 13/06/1991 | 1033/91 | 23/04/1991 | |
| ARTICOM | concessione | | | 1562/93 | 26/05/1993 | Non interessa |
| ARTICOM | concessione | 732 | 21/10/1998 | 3365/96 | 24/10/1996 | Non interessa |
| ARTICOM | DIA | | | 4144/98 | 10/11/1998 | Non interessa |
| FINITAL | DIA | | | 3669/02 | 03/10/2002 | |
| | abitabilità | 18056 | 12/11/1991 | | | |

3.5. Stima

La stima è stata redatta con il sistema comparativo prendendo a riferimento i valori forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, opportunamente parametrati, portano a valutare l'immobile come segue:

| zona | destinazione | superficie | valore |
|---------------|--------------|------------|--------------------------------------|
| p.terra | negozio | 70,00 | $70,00 \times 1.800,00 = 126.000,00$ |
| TOTALE | | | 126.000,00 |

La suddetta stima è redatta nel presupposto che il locale sia libero da locazioni.

Il valore dell'immobile può essere indicato in € 126.000,00 (centoventiseimila/00 Euro).

3.6. Le criticità riscontrate

Le ricerche fino ad oggi effettuate hanno evidenziato alcune difformità alla distribuzione interna, rispetto ai titoli autorizzativi, che sono state verosimilmente realizzate dopo la certificazione di abitabilità del 1991.

I collaudi e le certificazioni strutturali consentono di escludere la violazione delle norme antisismiche.

La proprietà non ha fornito le certificazioni relative agli impianti; le certificazioni non sono state nemmeno reperite all'interno dei fascicoli depositati presso il Comune di Arezzo.

Gli immobili non sono sottoposti a vincoli storici o paesaggistici.

Le difformità edilizie non sono qualificabili quali 'variazioni essenziali'.

Ciò anche in funzione delle disposizioni di cui ai punti "11.Sagoma" e "16.Volume geometrico" dell'art. 12 del Regolamento edilizio comunale, stante che le variazioni non costituiscono modifica di sagoma e di volume geometrico.

Le variazioni interne possono essere legittimate con una comunicazione tardiva ai sensi del 7° comma dell'art. 80 della LR 01/2005, che comporta l'applicazione di una sanzione di € 258,00.

Alle sanzioni andranno aggiunte le spese tecniche.

3.7. Azioni e documenti per la vendita

Sono state predisposte le APE.

Il bene è commerciabile nei limiti descritti nella parte introduttiva.



4. Arezzo – Indicatore - Terreni

4.1. Descrizione

Terreni posti in località Indicatore nel Comune di Arezzo.

L'area è posta in adiacenza al nuovo interporto in corso di realizzazione.

Nell'immagine soprastante è individuata con il contorno rosso le aree oggetto di stima e con il contorno viola lo dello Schema Direttore 2 (SD2) definito dallo strumento urbanistico.

4.2. Provenienze

L'immobile è stato acquisito con i seguenti atti:

- Notaio Pantani Fabrizio rep. 125.320 del 02.08.2007.

4.3. Rappresentazione catastale

I terreni sono rappresentati al Catasto Terreni del

- Comune di Arezzo

| Sez. | Fog. | Part. | Sup. |
|------|------|-------|--------|
| B | 26 | 42 | 8.240 |
| B | 26 | 48 | 8.340 |
| B | 26 | 50 | 41.935 |
| B | 26 | 70 | 4.370 |
| B | 26 | 71 | 19.830 |
| B | 26 | 78 | 9.630 |

per un totale di 92.345 mq.

4.4. Situazione urbanistica

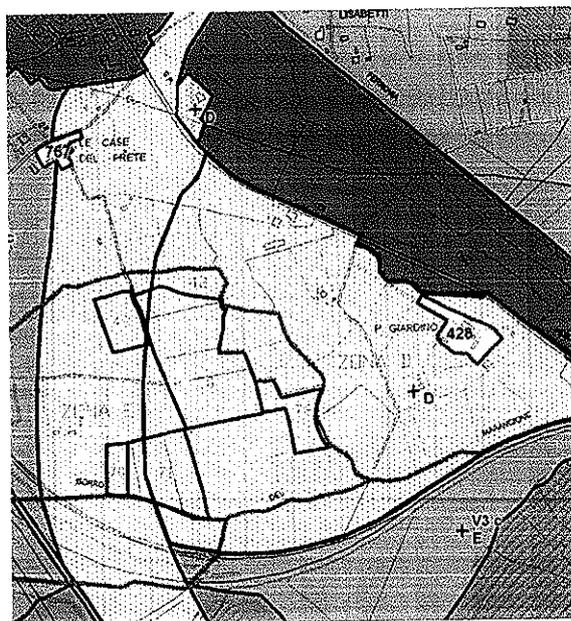
I terreni sono inseriti nell'ambito dello Schema Direttore SD2 – attrezzatura dell'Interporto – Area Strategica 2.4. La previsione è disciplinata dagli articoli 175, 183 e 185 delle NTA del Piano Strutturale del Comune di Arezzo che prevede la realizzazione di una superficie di 145.000 mq. per l'intero comparto. Sono ammesse destinazioni industriali ed artigianali, nonché terziario e commercio, limitato agli spazi direttamente connessi alla produzione, spazi espositivi, ed uffici. L'art. 108 delle NTA del Regolamento Urbanistico rimanda alla redazione di un Piano Complesso di Intervento; l'approvazione di tale strumento, che definirà l'effettiva edificabilità delle aree, può verosimilmente avvenire in un tempo di stimabile in 5 anni.

Parte dei terreni ricadono nella zona D di Regolamento Urbanistico, mentre sulla restante parte dovrà essere realizzata la viabilità che costituirà la nuova tangenziale all'abitato di Arezzo.

La capacità edificatoria delle aree ricadenti nella zona D è da rapportare all'indice territoriale medio del comparto.

Nella immagine a fianco sono evidenziate in rosso le particelle oggetto di stima ed in colore magenta il limite della zona D di Regolamento Urbanistico.

Otterremo che la quantità edificabile, riferita ai terreni in oggetto, è pari a:
 $(145.000 / 426.964) \times 72.681 = 24.700$ mq circa.



4.5. Stima

La stima delle aree presenta notevoli difficoltà legate all'incertezza dovuta ai tempi e modi di realizzazione delle previsioni edificatorie.

Un primo approccio estimativo può essere ottenuto applicando i parametri definiti dal Comune di Arezzo per i valori delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI). In tal senso le tabelle definiscono un valore che oscilla tra i 45,00 ed i 55,00 €/mq per i terreni sui quali può essere richiesto direttamente il titolo edilizio.

Nel caso di specie il valore dovrà essere ridotto in funzione della necessità di approvazione dello strumento urbanistico di dettaglio; la riduzione può essere valutata nell'ordine del 20% del valore minimo ai fini ICI.

Per le aree destinate a strada è stato preso a riferimento il valore del seminativo nudo intensivo incrementato del 50% per la accettazione dell'esproprio; c'è infatti da tener conto che la capacità edificatoria sarà disponibile soltanto dopo la realizzazione della infrastruttura stradale.

Otterremo che il valore delle aree è stimabile nel modo seguente.

| zona | destinazione | superficie | valore | |
|---------------|--------------|-------------|---------|---------------------|
| Strada | | | | |
| RU | | 19.664,00 x | 3,50 = | 68.824,00 |
| Zona D | | 72.681,00 x | 40,00 = | 2.907.240,00 |
| TOTALE | | | | 2.976.064,00 |

La stima può essere valutata anche tenendo conto dei seguenti parametri:

- superficie edificabile mq. 24.700
- valore medio degli edifici industriali della zona €/mq 1.000,00
- tempo di realizzazione 5 anni
- saggio di sconto annuo 5,00 %
- incidenza del valore del terreno sul valore della costruzione pari a 16 %

Otterremo che il valore complessivo dei fabbricati realizzabili è pari a:

$$24.700 \times 1.000,00 = 24.700.000,00 \text{ €}$$

L'incidenza del valore del terreno è pari a:

$$24.700.000,00 \times 16 \% = 3.952.000,00$$

Scotando all'attualità il valore otteniamo:

$$C_0 = C_n / (1+i)^n = 3.952.000,00 / (1+i)^5 = 3.096.279,70$$

Andando a mediare tra i due approcci estimativi otteniamo un valore pari a:
3.036.279,70 = (2.976.064 + 3.096.279,70) / 2

Pertanto il valore di stima è approssimabile ad **€ 3.000.000,00 (tremilioni/00)**.

4.6. Azioni e documenti per la vendita

Sui terreni non vi sono edifici.

E' stato prodotto il certificato di destinazione urbanistica.



5. Subbiano – Via Aretina Sud 6 - Ufficio

5.1. Descrizione

Porzione di edificio sviluppato su tre piani fuori terra oltre interrato, posto lungo la via Aretina, una delle arterie di penetrazione dell'agglomerato.

La costruzione realizzata negli anni '70 del secolo scorso con struttura in c.a. non presenta caratteristiche di pregio con ingresso ai piani primo e secondo nel retro del fabbricato da vano scala a comune.

L'unità immobiliare in oggetto risulta costituita da una unità immobiliare posta al secondo piano dell'edificio corredato da un box garage al piano primo interrato e da una cantina al piano secondo interrato.

L'unità immobiliare, utilizzata come ufficio, è costituita da cinque vani oltre servizio igienico, disimpegno e due balconi. Presenta finiture modeste.



La cantina al piano primo seminterrato è con finiture al grezzo solo con pavimento in piastrelle di ceramica; il box garage al piano secondo seminterrato con ingresso da rampa carrabile, è di dimensioni ridotte e finiture modeste; l'accesso è protetto da infisso basculante metallico.

5.2. Provenienze

L'immobile è stato acquisito con il seguente atto:

- Notaio Veltroni Guglielmo, rep. 113091 del 15.12.1989

5.3. Rappresentazione catastale

Il complesso edilizio è rappresentato al Catasto Fabbricati del

- Comune di Subbiano

| Fog. | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Destinazione |
|------|-------|------|------|-----|--------|--------------|
| 47 | 186 | 84 | A/10 | U | 6 vani | Ufficio |
| 47 | 186 | 85 | C/6 | 3 | 14 mq | Garage |

La rappresentazione catastale è stata aggiornata in corso di consulenza.

5.4. Titoli edilizi

Presso gli archivi comunali sono state reperite le seguenti pratiche.

| intestatario | tipo | titolo | data | pratica | data |
|--------------|-----------------|--------|------------|---------|------|
| I.A.E. srl | licenza | 705 | 03/04/1973 | | |
| I.A.E. srl | variante | 1984 | | | |
| I.A.E. srl | variante | 2036 | | | |
| I.A.E. srl | cambio d'uso | 3094 | 02/01/1990 | 3094 | |
| FINALTA | Art. 26 L.47/85 | 1 | 09/01/1990 | | |

5.5. Stima

La stima è stata redatta con il sistema comparativo prendendo a riferimento i valori forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che opportunamente parametrati portano a valutare l'immobile come segue:

| zona | destinazione | superficie | valore |
|-----------------|--------------|------------|-----------------------|
| p.secondo | uffici | 97,20 x | 1.100,00 = 106.920,00 |
| p.primo interr. | box-garage | 15,00 x | 760,00 = 11.400,00 |
| TOTALE | | | € 118.320,00 |

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da un'agenzia di assicurazioni della Finalta spa; non sono state fornite notizie circa il titolo alla occupazione dei locali.

La suddetta stima è redatta nel presupposto che il locale sia libero da locazioni.

In definitiva il valore di stima è approssimabile ad € **120.000,00** (centoventimila/00 Euro).

5.6. Le criticità riscontrate

Le ricerche fino ad oggi effettuate hanno evidenziato la presenza di difformità rispetto ai titoli autorizzativi relative alla distribuzione interna, e modeste modifiche dimensionali.

L'edificio è stato realizzato prima della classificazione sismica del Comune.

La proprietà non ha fornito le certificazioni relative agli impianti; le certificazioni non sono state nemmeno reperite all'interno dei fascicoli depositati presso il Comune di Subbiano.

Gli immobili non sono sottoposti a vincoli storici o paesaggistici.

Le difformità edilizie non sono qualificabili quali 'variazioni essenziali'.

Le variazioni interne possono essere legittimate con una comunicazione tardiva ai sensi del 7° comma dell'art. 80 della LR 01/2005, che comporta l'applicazione di una sanzione di € 258,00.

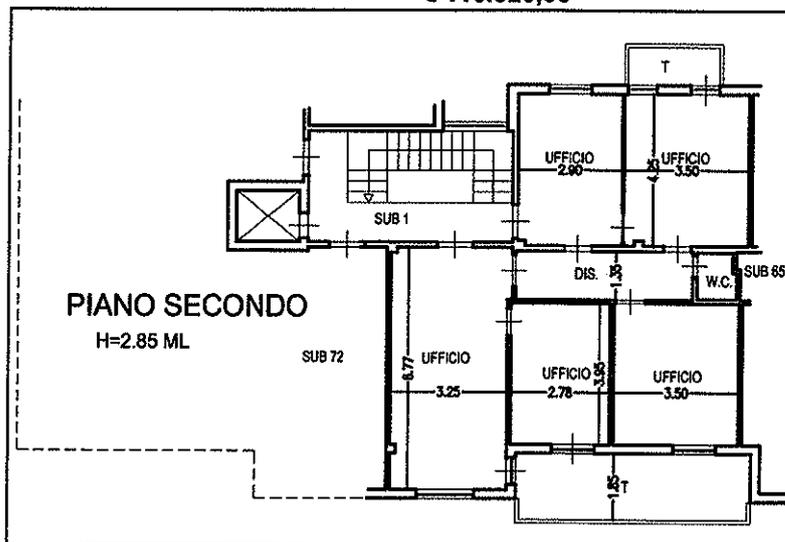
Le difformità alle dimensioni esterne rientrano nei limiti di tolleranza.

Alle sanzioni andranno aggiunte le spese tecniche.

5.7. Azioni e documenti per la vendita

Sono state predisposte le APE.

Il bene è commerciabile nei limiti descritti nella parte introduttiva.



Finanziaria Italiana S.p.a. con il seguenti atto:

- Compravendita rogito Notaio Nadio Barbagli, rep. 41370 del 26.06.1998 registrato ad Arezzo il 16/7/1998 al n. 2165 vol 22 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Arezzo il 21/7/1998 n. 9890 Reg. Gen e n. 6942 Part.

6.3. Rappresentazione catastale

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del

- Comune di Castiglion Fibocchi

| Fog. | Part. | Sub. | Cat. | Ci. | Cons. | Destinazione |
|------|-------|------|------|-----|--------|--------------|
| 26 | 169 | 10 | A/10 | | 5 vani | Uffici |

La rappresentazione catastale è stata aggiornata in corso di consulenza.

6.4. Titoli edilizi

- concessione edilizia n. 7/71 del 10.04.1971;
- variante n. 7/72 del 12.06.1972.
- Cambio di destinazione d' uso senza opere, da commerciale a uffici, comunicazione eseguita al Comune di Castiglion Fibocchi il 27/5/1998 protocollo n. 3995.

6.5. Stima

La stima viene redatta con il metodo per comparazione prendendo a riferimento i valori di mercato di beni simili nonché tenendo in considerazione i dati che vengono forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Si ritiene pertanto di adottare un valore al metro quadrato di € 1000,00 prendendo a riferimento la superficie utile lorda.

Si ottiene pertanto il seguente valore.

| zona | destinazione | superficie | valore |
|---------------|--------------|------------|---------------------------------------|
| p.secondo | uffici | 109,00 | $109,00 \times 1.000,00 = 109.000,00$ |
| TOTALE | | | 109.000,00 |

La suddetta stima è redatta nel presupposto che il locale sia libero da locazioni.

In definitiva il valore di stima è approssimabile ad € 110.000,00 (centodiecimila/00 Euro).

6.6. Le criticità riscontrate

L'unità immobiliare è difforme ai titoli autorizzativi per alcune modifiche interne; le difformità alle dimensioni esterne rientrano nei limiti di tolleranza.

L'edificio è stato realizzato prima della classificazione sismica del Comune.

La proprietà non ha fornito le certificazioni relative agli impianti; le certificazioni non sono state nemmeno reperite all'interno dei fascicoli depositati presso il Comune di Castiglion Fibocchi.

Gli immobili non sono sottoposti a vincoli storici o paesaggistici.

Le difformità edilizie non sono qualificabili quali 'variazioni essenziali'.

Le variazioni interne possono essere legittimate con una comunicazione tardiva ai sensi del 7° comma dell'art. 80 della LR 01/2005, che comporta l'applicazione di una sanzione di € 258,00.

Alle sanzioni andranno aggiunte le spese tecniche.

6.7. Azioni e documenti per la vendita

Sono state predisposte le APE.

Il bene è commerciabile nei limiti descritti nella parte introduttiva.



7. Bibbiena – Via Nazionale – Ufficio

7.1. Descrizione

Porzione dell'edificio posto lungo la strada principale di Bibbiena stazione all'altezza della strada che conduce alla stazione ferroviaria.

La costruzione è stata realizzata negli anni '50 del secolo scorso e presenta finiture interne ed esterne dell'epoca di realizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto occupa tutto il primo piano dell'edificio ed è corredato da una cantina a piano terra e da alcuni locali sottotetto.

Il primo piano è adibito ad uffici ed è funzionale anche per la realizzazione di due unità immobiliari considerata la presenza di due accessi sul vano scale, di servizi igienici collocati convenientemente e di impianti apparentemente separati.

Le finiture interne sono state rinnovate da una ventina di anni.

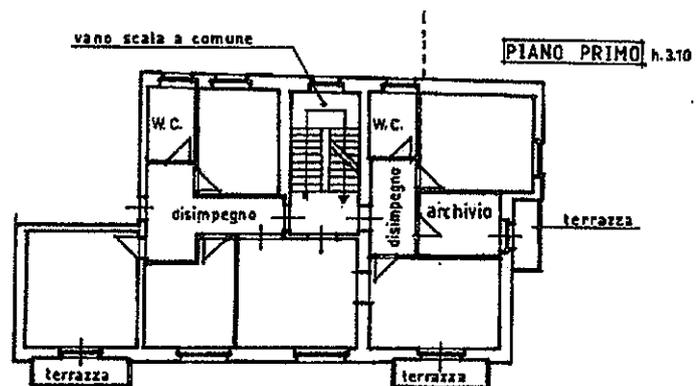
L'immobile è da qualificare modesto; l'unico pregio è riferibile alla posizione nel pieno centro della frazione, lungo l'asse viario principale.

La cantina è in comproprietà con terze persone ed è stata oggetto di opere edilizie per la sua suddivisione; la società dispone di una delle tre porzioni derivate. Le opere edilizie non sono state seguite da atti formali di trasferimento di diritti reali.

Su parte del lastrico solare grava un diritto di superficie per la sopraelevazione dei proprietari delle unità immobiliari superiori costituito con atto Notaio Marolda del 18.01.1992, rep. 15360.

7.2. Provenienze

L'immobile è stato acquisito con i seguenti atti:



- Notaio Pantani Fabrizio rep. 63443 del 23.12.1997

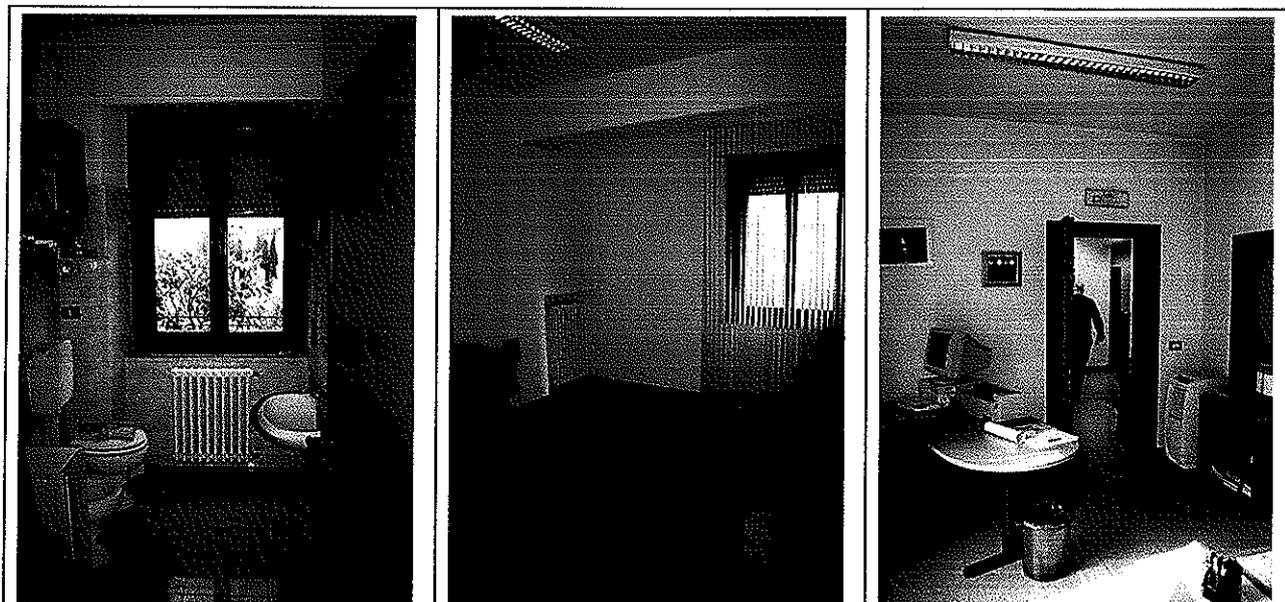
7.3. Rappresentazione catastale

Il complesso edilizio è rappresentato al Catasto Fabbricati del

- Comune di Bibbiena

| Fog. | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Destinazione | Quota |
|------|-------|------|----------|-----|----------|--------------|---------------|
| 80 | 170 | 30 | A/10 | 2 | 8.5 vani | Uffici | 1/1 proprietà |
| 80 | 170 | 16 | lastrico | | | | 1/2 proprietà |
| 80 | 170 | 31 | C/1 | 8 | 5 mq | magazzino | 1/2 proprietà |
| 80 | 170 | 32 | C/2 | 2 | 5 mq | Cantina | 1/2 proprietà |
| 80 | 170 | 33 | C/2 | 2 | 10 mq | Cantina | 1/2 proprietà |
| 80 | 170 | 34 | C/2 | 2 | 2 mq | Cantina | 1/2 proprietà |

La rappresentazione catastale è stata aggiornata in corso di consulenza.



7.4. Titoli edilizi

Nella relazione viene riferito che sono stati ottenuti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia degli anni '50 del XX secolo;
- Concessione edilizia n. 61 del 17.05.1997, per cambio di destinazione ad uffici.
- Sanatoria n. 1101 del 18.12.1997
- Pratica SUAP 428 del 2008

L'immobile è stato realizzato negli anni '50 del secolo scorso. Il titolo originale non è reperibile presso gli uffici comunali.

7.5. Stima

La stima è stata redatta con il sistema comparativo, prendendo a riferimento i valori forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio opportunamente parametrati, portano a valutare l'immobile come segue.

| zona | destinazione | superficie | valore |
|---------------|--------------|------------|-------------------------|
| p.primo | uffici | 135,50 | $1.100,00 = 149.050,00$ |
| TOTALE | | | 149.050,00 |

Al momento della visita l'immobile era occupato da una agenzia di assicurazioni della Finital spa; non sono state fornite notizie circa il titolo alla occupazione dei locali.

La suddetta stima è redatta nel presupposto che il locale sia libero da locazioni.

In definitiva il valore di stima è approssimabile ad € 150.000,00 (centocinquantamila/00 Euro).

7.6. Le criticità riscontrate

Non è stato possibile reperire i titoli autorizzativi iniziali.

L'edificio è stato realizzato prima della classificazione sismica del Comune.

La proprietà non ha fornito le certificazioni relative agli impianti; le certificazioni non sono state nemmeno reperite all'interno dei fascicoli depositati presso il Comune di Bibbiena.

Gli immobili non sono sottoposti a vincoli storici o paesaggistici.

Le condizioni dell'edificio, stante la sua morfologia, rendono verosimile che non siano state apportate modifiche planivolumetriche dal momento della sua costruzione. Peraltro la rappresentazione catastale dell'edificio e gli atti di compravendita precedenti avvalorano la presunzione di legittimità dell'edificio.

D'altra parte sono inverosimili eventuali contestazioni da parte degli organi accertatori, stante la mancanza della licenza originale presso gli archivi comunali; peraltro ricorrono le condizioni per il "legittimo affidamento" stante la mancanza di contestazioni circa la legittimità dell'edificio.

L'unità immobiliare del piano terra, identificata dal sub. 31, è difforme al titolo autorizzativo del 2008 per alcune modifiche interne.

La proprietà non ha fornito le certificazioni relative agli impianti; le certificazioni non sono state nemmeno reperite all'interno dei fascicoli depositati presso il Comune.

Le difformità edilizie non sono qualificabili quali 'variazioni essenziali'.

Le variazioni interne possono essere legittimate con una comunicazione tardiva ai sensi del 7° comma dell'art. 80 della LR 01/2005, che comporta l'applicazione di una sanzione di € 258,00.

Alle sanzioni andranno aggiunte le spese tecniche.

7.7. Azioni e documenti per la vendita

Sono state predisposte le APE.

Il bene è commerciabile nei limiti descritti nella parte introduttiva.



8. Chiusi – Via Fabio Filzi – Negozi ed Uffici

8.1. Descrizione

Gli immobili in oggetto sono tre unità immobiliari poste in parte a piano terra (locali uso ufficio-negozi) e in parte a piano primo (locale uso ufficio) facenti parte di un più ampio immobile situato in Comune di Chiusi (SI), località Chiusi Scalo Via Fabio Filzi n° 1-3-5-7-9 in posizione centrale rispetto al paese e nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Sviluppato su cinque piani fuori terra, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, l'immobile si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione.

Dal contratto allegato alla relazione del tecnico e da quanto emerso dal sopralluogo, si evince che le due unità immobiliari poste a piano terra sono affittate anche se il contratto risulta scaduto il 1/4/2010.

8.2. Provenienze

L'immobile è stato acquisito con il seguente atto:

- Notaio Cinelli Alessandro, rep. 22723 del 31.10.1991

8.3. Rappresentazione catastale

Il complesso edilizio è rappresentato al Catasto Fabbricati del

- Comune di Chiusi

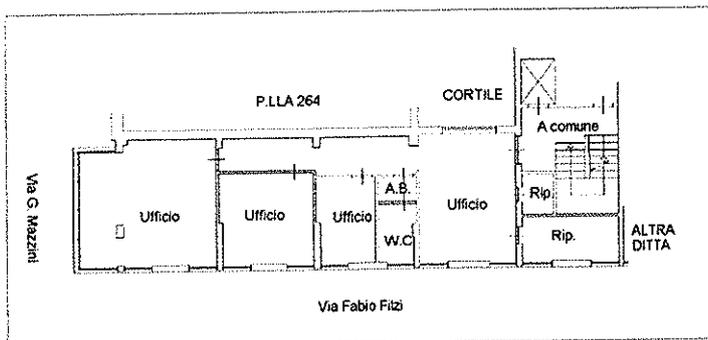
| Fog. | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Destinazione |
|------|-------|------|------|-----|----------|--------------|
| 63 | 263 | 7 | A/10 | 2 | 5,5 vani | Ufficio |
| 63 | 263 | 38 | A/10 | 2 | 2,5 vani | Ufficio |
| 63 | 263 | 39 | A/10 | 2 | 2,5 vani | Ufficio |

La rappresentazione catastale è stata aggiornata in corso di consulenza.

8.4. Titoli edilizi

A seguito delle ricerche presso gli uffici comunali sono stati rintracciati i seguenti titoli edilizi.

- Intero edificio
- licenza n. 141 del 09/08/1963
- abitabilità prot. n. 612 del 31/12/1964
- Uffici primo piano
- concessione n. 1089 del 14/01/1987 per il cambio d'uso ad ufficio



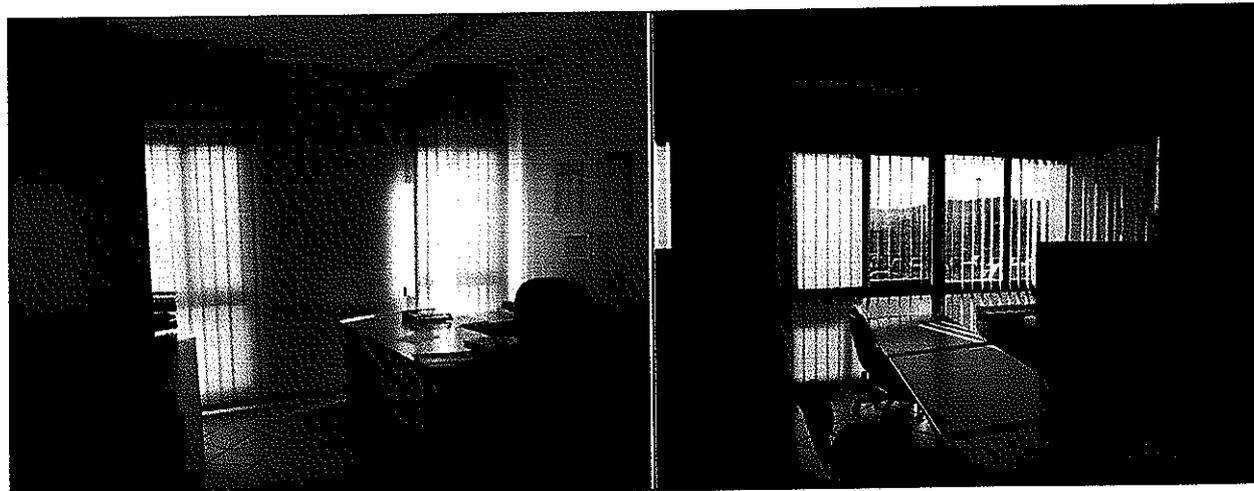
8.5. Stima

La stima è stata redatta con il sistema comparativo prendendo a riferimento i valori forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio opportunamente parametrati. Si confermano i valori indicati dal tecnico nella sua relazione

| zona | destinazione | superficie | valore |
|---------------|--------------|------------|-----------------------|
| p.terra | negozio | 23,00 x | 2.000,00 = 46.000,00 |
| p.terra | negozio | 33,00 x | 2.200,00 = 72.600,00 |
| p.primo | ufficio | 97,00 x | 1.800,00 = 174.600,00 |
| TOTALE | | | 293.200,00 |

La suddetta stima è redatta nel presupposto che il locale sia libero da locazioni.

In definitiva il valore di stima è approssimabile ad € 295.000,00 (duecentonovantacinquemila/00 Euro).



8.6. Le criticità riscontrate

Le unità immobiliari sono difformi ai titoli autorizzativi per alcune modifiche interne ed alcune variazioni dimensionali; le difformità alle dimensioni esterne rientrano nei limiti di tolleranza.

Rispetto ai precedenti accampionamenti è stato riscontrato il cambio d'uso dei locali commerciali a piano terra che sono stati trasformati in direzionale.

L'edificio è stato realizzato prima della classificazione sismica del Comune.

La proprietà non ha fornito le certificazioni relative agli impianti; le certificazioni non sono state nemmeno reperite all'interno dei fascicoli depositati presso il Comune di Chiusi.

Gli immobili non sono sottoposti a vincoli storici o paesaggistici.

Le difformità edilizie non sono qualificabili quali 'variazioni essenziali'.

Le variazioni alla distribuzione interna possono essere legittimate con una comunicazione tardiva ai sensi del 7° comma dell'art. 80 della LR 01/2005, che comporta l'applicazione di una sanzione di € 258,00.

Il cambio d'uso può essere sanato con un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 140 della LR 140/2005, che comporta l'applicazione degli oneri nella misura doppia rispetto alle tabelle comunali vigenti al momento della presentazione della istanza; allo stato attuale le tabelle quantificano gli oneri in circa 9,00 €/mc.

Alle sanzioni andranno aggiunte le spese tecniche.

8.7. Azioni e documenti per la vendita

Sono state predisposte le APE.

Il bene è commerciabile nei limiti descritti nella parte introduttiva.



9. Viareggio – Via Aurelia - Ufficio

9.1. Descrizione

Porzione di fabbricato ad uso ufficio, posto in Comune di Viareggio, Via Aurelia Sud n. 39, sviluppata con forma irregolare su due piani fuori terra. La costruzione è stata realizzata negli anni '80 del secolo scorso con struttura in c.a, tamponature in laterizio e finestre a nastro.

L'unità immobiliare in oggetto, porzione del piano primo dell'edificio al quale si accede da scala condominiale, è costituita da n. 8 ambienti e disimpegno che risultano dall'unione di quattro unità immobiliari catastalmente distinte con proprio subalterno e dotate di proprio ingresso dal disimpegno di piano. Gli uffici usufruiscono di un servizio igienico a comune con le altre unità del piano, collocato al termine del disimpegno. Le finiture sono di tipo ordinario in normale stato di manutenzione.

La proprietà risulta locata con contratto stipulato il 01/04/2011 della durata di anni sei.

9.2. Provenienze

Le varie porzioni che, al momento unite, formano l'immobile sono state acquisite con i seguenti atti:

- Notaio Monaco Fabio, rep. 1741 del 27.01.1993 (p.la 425 sub 9);
- Decreto Tribunale di Lucca, rep. 2394 del 17.10.2001 (p.la 425 sub 8);
- Notaio Simonelli Giovanni, rep. 26225 del 06.12.2006 (p.la 425 sub 10 e sub 11).

9.3. Rappresentazione catastale

Il complesso edilizio è rappresentato al Catasto Fabbricati del

- Comune di Viareggio

| Fog. | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Destinazione |
|------|-------|------|------|-----|----------|--------------|
| 22 | 425 | 15 | A/10 | 4 | 3 vani | Uffici |
| 22 | 425 | 16 | A/10 | 4 | 2.5 vani | Uffici |
| 22 | 425 | 17 | A/10 | 4 | 2.5 vani | Uffici |
| 22 | 425 | 18 | A/10 | 4 | 1 vano | Uffici |

La rappresentazione catastale è stata aggiornata in corso di consulenza.



9.4. Titoli edilizi

Il fabbricato è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 232 del 05.07.1968 e successiva Variante n. 172 del 23.06.1969;
- Concessione edilizia n. 95 del 02.04.1982 e successiva Variante n. 316 del 14.11.1983;

In particolare per esecuzione di opere interne alla porzione oggetto della presente:

- DIA n. 191/2007 del 26.01.2007.

9.5. Stima

La stima è stata redatta dapprima con il sistema comparativo prendendo a riferimento i valori forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, opportunamente parametrati, portano a valutare l'immobile come segue:

| zona | destinazione | superficie | valore |
|---------------|--------------|------------|-----------------------|
| p. primo | uffici | 133,00 x | 2.600,00 = 345.800,00 |
| TOTALE | | | € 345.800,00 |

Il valore può essere verificato anche con la tecnica di capitalizzazione della locazione.

Alla relazione sono allegati numerosi contratti di locazione degli uffici e dei locali destinati a magazzino.

Secondo i valori desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare il saggio di sconto per immobili del tipo in oggetto è dell'ordine del 3,70% come dimostrato nella tabella sottostante.

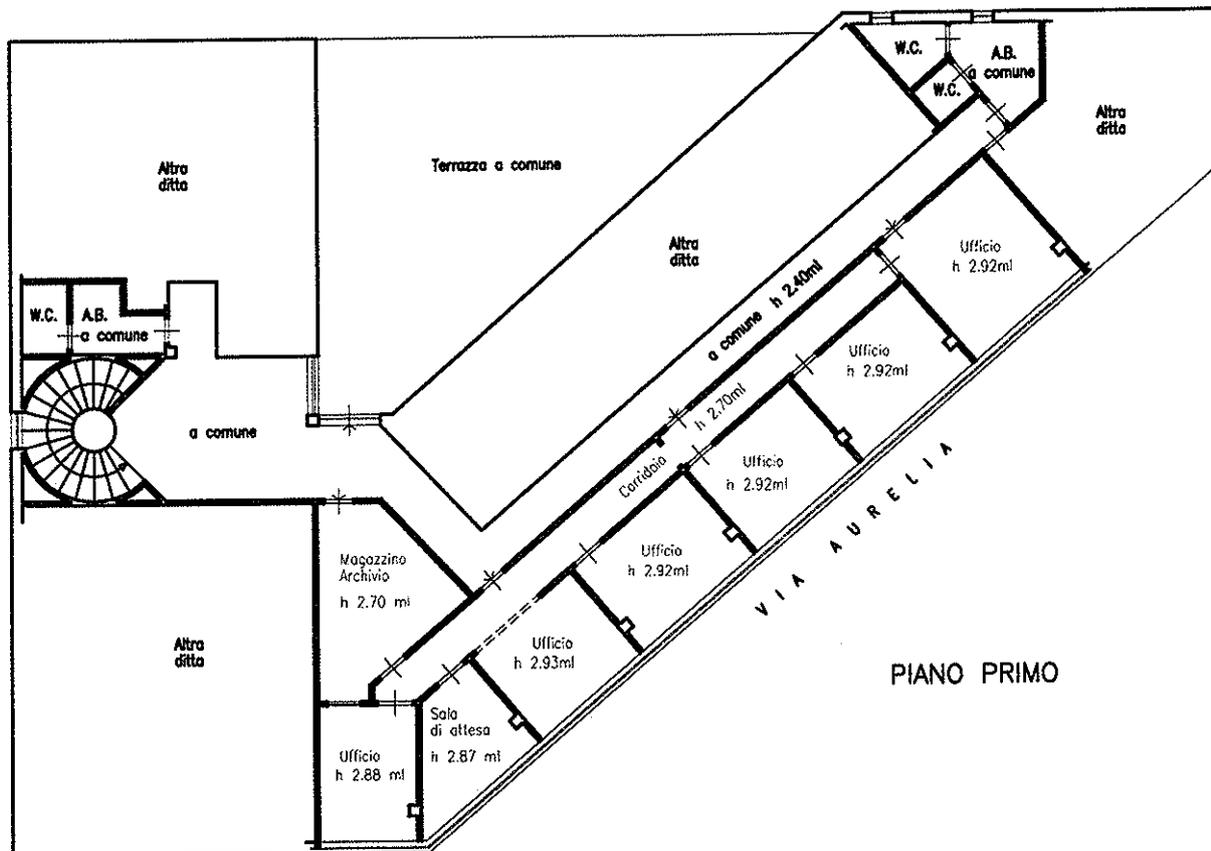
| | min. | max |
|---------------------|----------|----------|
| valore €/mq | 2.200,00 | 3.000,00 |
| Locazione €/mq/mese | 6,80 | 9,20 |
| Locazione €/mq/anno | 81,60 | 110,40 |
| Saggio | 3,71 | 3,68 |

Dal contratto di affitto si rileva che il canone annuo è pari a 12.768,00/133 mq = 96,00 €/mq capitalizzando al saggio medio definito con i valori dell'osservatorio otteniamo che il valore medio di un mq di edificio è pari a:

$$96,00 / 0,037 = \text{valore } 2.594,50 \text{ €/mq approssimabile a } 2.600,00 \text{ €/mq}$$

La suddetta stima è redatta nel presupposto che il locale sia libero da locazioni.

In definitiva il valore di stima è approssimabile ad € 350.000,00 (trecentocinquantamila/00 Euro).



9.6. Le criticità riscontrate

Le unità immobiliari sono difformi ai titoli autorizzativi per alcune modifiche interne ed alcune variazioni dimensionali; le difformità alle dimensioni esterne rientrano nei limiti di tolleranza.

L'edificio è stato realizzato prima della classificazione sismica del Comune.

La proprietà non ha fornito le certificazioni relative agli impianti; le certificazioni non sono state nemmeno reperite all'interno dei fascicoli depositati presso il Comune di Chiusi.

Gli immobili non sono sottoposti a vincoli storici o paesaggistici.

Le difformità edilizie non sono qualificabili quali 'variazioni essenziali'.

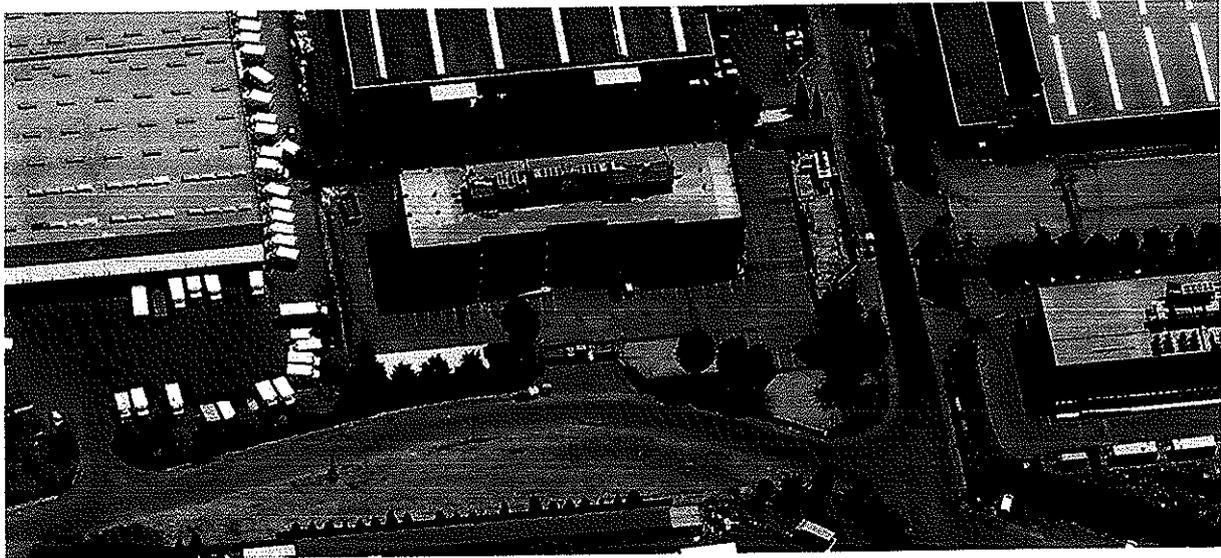
Le variazioni interne possono essere legittimate con una comunicazione tardiva ai sensi del 7° comma dell'art. 80 della LR 01/2005, che comporta l'applicazione di una sanzione di € 258,00.

Alle sanzioni andranno aggiunte le spese tecniche.

9.7. Azioni e documenti per la vendita

Sono state predisposte le APE.

Il bene è commerciabile nei limiti descritti nella parte introduttiva.



10. Roma – Via Corcolle 19 – Ex edificio industriale

Per questo edificio non sono stati eseguiti gli accertamenti disposti con l'incarico del settembre 2013 in quanto l'immobile è di proprietà di una società partecipata. Ne consegue che quanto descritto è riferito all'epoca della originaria relazione.

10.1. Descrizione

Fabbricato isolato elevato su quattro piani fuori terra oltre a piano interrato corredato da area esterna e cabina elettrica adibito ad attività di carattere terziario per produzione di servizi ed attività direzionale. L'edificio è stato realizzato nella zona lungo la Via Tiburtina, nei pressi del casello della Autostrada A24 e del Grande Raccordo.

Tutto l'edificio è adibito ad uffici e servizi accessori con l'eccezione del piano interrato dove trovano posto il garage ed alcuni magazzini.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura prefabbricata, integrata da alcune parti in opera.

All'interno gli spazi sono compartimentati con pareti mobili, ad eccezione dei gruppi servizi; tutti i pavimenti sono sopraelevati rispetto alla parte strutturale in modo da poter ospitare gli impianti e da agevolare le manutenzioni.

Il piano terra è parzialmente agibile in quanto è stata smantellata la mensa ed i servizi di cucina accessori; a tale livello è inoltre presente anche il servizio di reception che riduce la possibilità di utilizzare le superfici.

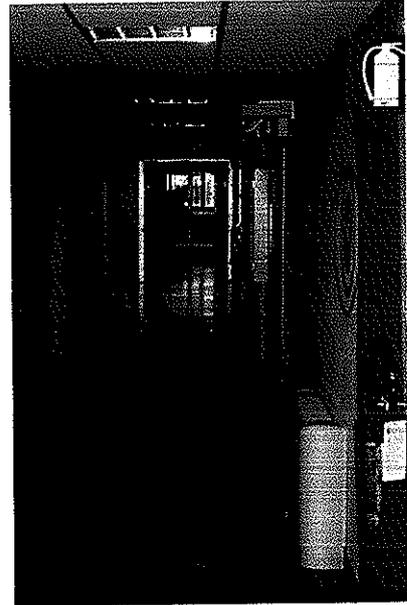
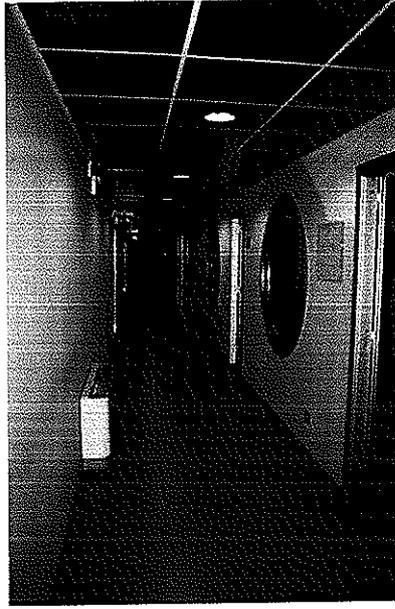
Gli impianti sono stati dichiarati in efficienza.

Le aree esterne, completamente recintate, sono adibite a parcheggio e verde privato.

Le descrizioni di dettaglio della perizia redatta dalla società sono congruenti con lo stato di fatto.

La consistenza dell'edificio, al lordo delle murature, desunta dagli elaborati grafici digitali forniti dalla società è pari a:

| | mq. |
|-----------------|------|
| piano interrato | 3660 |
| piano terra | 1187 |
| piano primo | 1187 |
| piano secondo | 1187 |
| piano terzo | 1187 |



10.2. Provenienze

L'immobile è stato acquisito con il seguente atto:

- Notaio D'Ettore Maria Raffaella rep. 2.977 del 20.12.2005

10.3. Rappresentazione catastale

Il complesso edilizio è rappresentato al Catasto Fabbricati del

- Comune di Roma

| Fog. | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Zona censuaria | Rendita | Destinazione |
|------|-------|------|------|-----|-------|----------------|-------------|--------------|
| 294 | 1360 | | D/8 | | | 6 | € 224493.48 | Direzionale |

10.4. Titoli edilizi

Dall'atto di acquisto, e da alcune copie di documenti, si desume che l'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi rilasciati e/o presentati dal Comune di Roma:

- Concessione Edilizia n. 1705/c del 06/10/1990;
- Varianti del 17/06/1991 n° 1229/C, 1230/C, 1231/C;
- Variante del 11/04/1992 n° 165/C;
- Concessione in sanatoria n° 2/CS dell'08/01/1999;
- Certificato di abitabilità rep. n° 1310 dell'11/10/1999 (allegato alla perizia)

Successivamente sono state presentate alcune DIA per modifiche interne.



10.5. La destinazione

La destinazione dell'edificio è stata valutata quale 'direzionale - terziario' anche se le operazioni peritali, stante i tempi assegnati, non hanno permesso di verificarne la legittimità.

Non è stato possibile consultare le originarie 'concessioni edilizie', ovvero il vincolo a rogito del notaio Giovanni Alcamo di Roma del 27.07.1990, rep. 42978, che qualificano formalmente la destinazione dell'edificio.

E' pur vero che i numerosi documenti allegati alla relazione portano a ritenere corretta la destinazione; in tal senso non sono documentate contestazioni alle numerose DIA ed ai titoli edilizi che si sono susseguiti nel tempo. A ciò si aggiungano gli atti pubblici di trasferimento di diritti reali dove peraltro il fabbricato, anche se succintamente, viene descritto nella consistenza e destinazione attuale.

10.6. Le locazioni

L'edificio risulta in gran parte locato.

Nella immagine a fianco sono individuate le aree del fabbricato occupate dalle ditte locatarie al momento della visita.

La società One Italia spa occupa il secondo e terzo piano e gran parte del 1° piano, mentre a piano terra occupa la zona della reception.

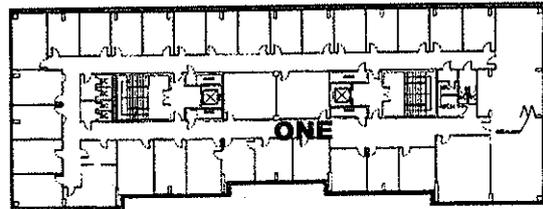
La società GEIT occupa alcuni locali del 1° piano.

Gli altri locali non erano utilizzati al momento della visita; la porzione libera del primo piano e la zona della ex-mensa a piano terra erano oggetto di lavori di manutenzione.

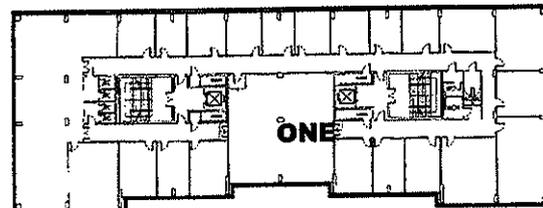
Il piano interrato è utilizzato quale garage dalle due ditte che occupano i piani superiori.

Fanno eccezione due magazzini di circa 100 mq ciascuno che sono occupati dalle ditte locatarie.

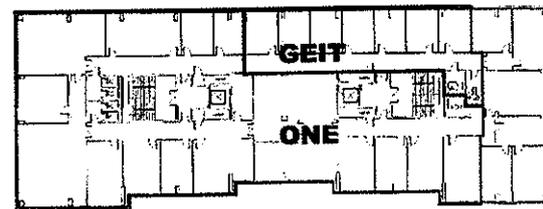
In particolare la One Italia occupa il magazzino dell'interrato con la "server farm" dell'azienda, che contiene apparecchiature ed impianti ad elevata tecnologia.



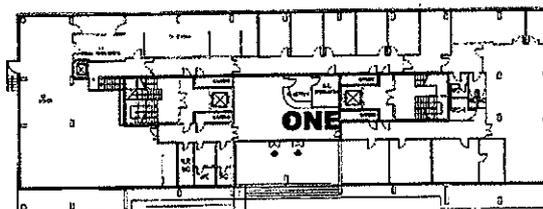
Piano Terzo



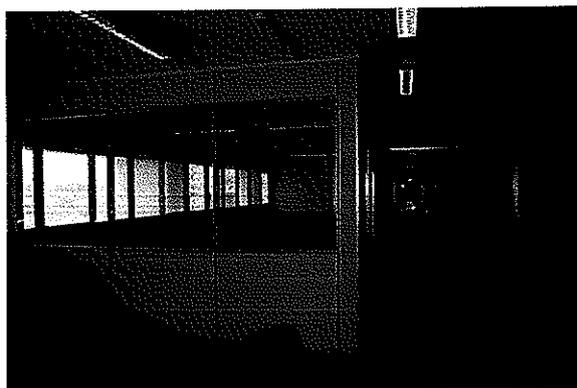
Piano Secondo



Piano Primo



Piano Terra



10.7. Stima

La stima è stata redatta con il sistema comparativo prendendo a riferimento i valori minimi forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Per il piano interrato il valore è abbattuto del 55%, mentre per il piano terra è ridotto del 25%.

In tal senso si ottiene il seguente valore dell'immobile.

| | mq. | €/mq | | |
|-----------------|-------|------------|---|----------------------|
| piano interrato | 3.660 | x 1.000,00 | = | 3.660.000,00 |
| piano terra | 1.187 | x 1.687,50 | = | 2.003.062,50 |
| piano primo | 1.187 | x 2.250,00 | = | 2.670.750,00 |
| piano secondo | 1.187 | x 2.250,00 | = | 2.670.750,00 |
| piano terzo | 1.187 | x 2.250,00 | = | 2.670.750,00 |
| TOTALE | | | | 13.675.312,50 |

Il valore può essere verificato anche con la tecnica di capitalizzazione della locazione.

Alla relazione sono allegati numerosi contratti di locazione degli uffici e dei locali destinati a magazzino.

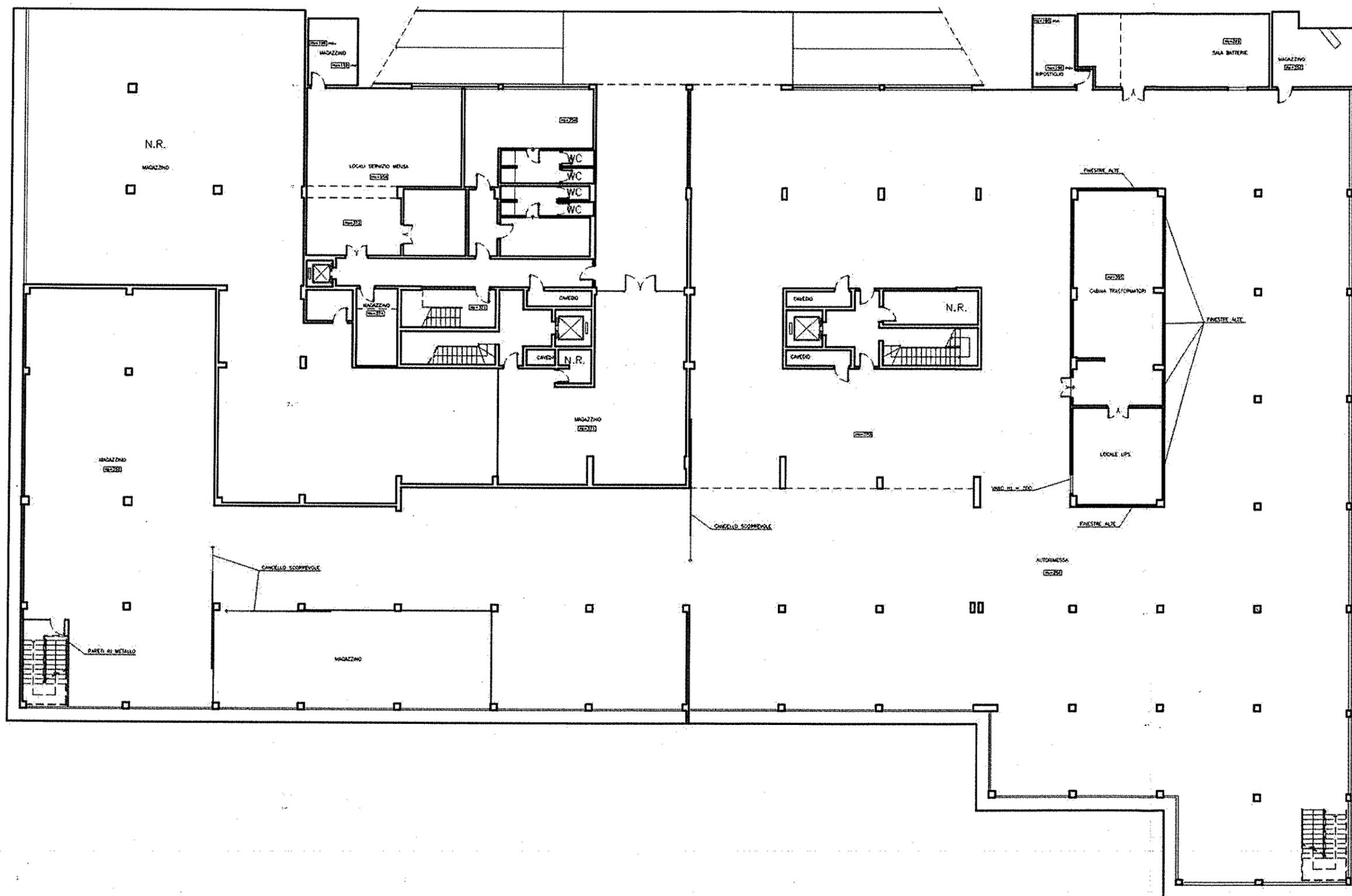
Secondo i valori desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare il saggio di sconto per immobili del tipo in oggetto è dell'ordine del 5% come dimostrato nella tabella sottostante.

| €/mq | OMI zona E23 | | OMI zona E163 | |
|----------------|--------------|----------|---------------|----------|
| | min. | max | min. | max |
| €/mq | 2.250,00 | 3.000,00 | 2.300,00 | 3.100,00 |
| Locazione mese | 9,50 | 12,80 | 9,30 | 13,00 |
| Locazione anno | 114,00 | 153,60 | 111,60 | 156,00 |
| Saggio | 5,07 | 5,12 | 4,85 | 5,03 |

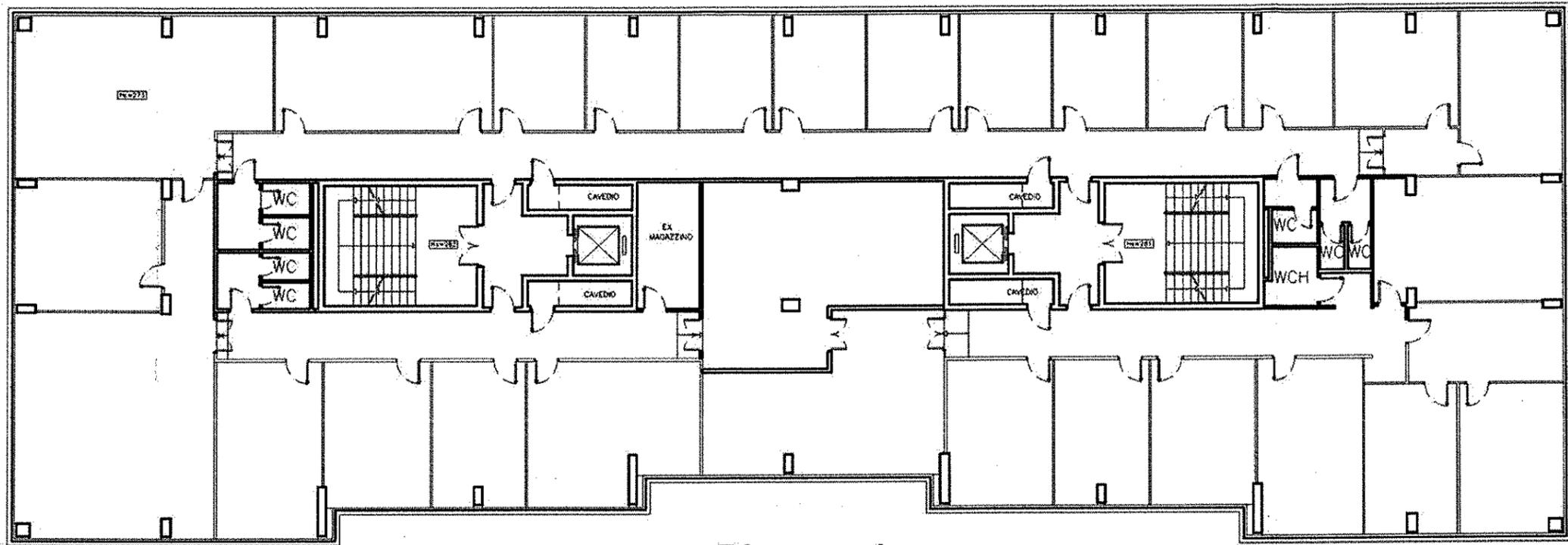
Dai contratti di affitto si rileva che il canone annuo è pari a 120,00 €/mq per gli uffici tenendo conto del segmento di mercato dell'edificio in oggetto; il canone è peraltro riscontrabile anche con indagini di mercato effettuate in zona.

Per i magazzini interrati il canone annuo è di 60,00 €/mq per locali di circa 90 mq.

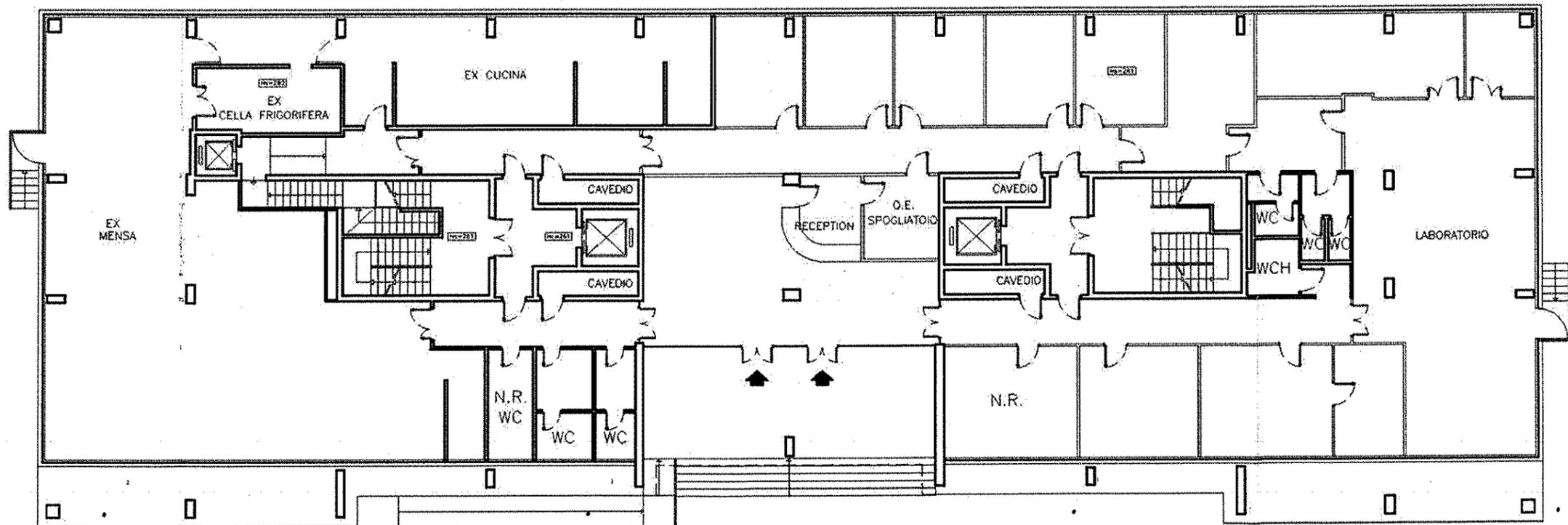
La capitalizzazione delle rendite da locazione conferma i valori attribuiti per comparazione (120,00 / .05 = 2.400,00 €/mq).



| | | |
|---|------------------------|--------------------------------------|
| COMUNE DI Roma | | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa |
| Via Corcolle | | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA |
| RAPPORTO 1:250 | Piante piano interrato | 01 |
| Elaborazione grafica | | |
| Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni | | |
| Elaborati forniti da Finanziaria Italiana spa Maggio 2011 | | |

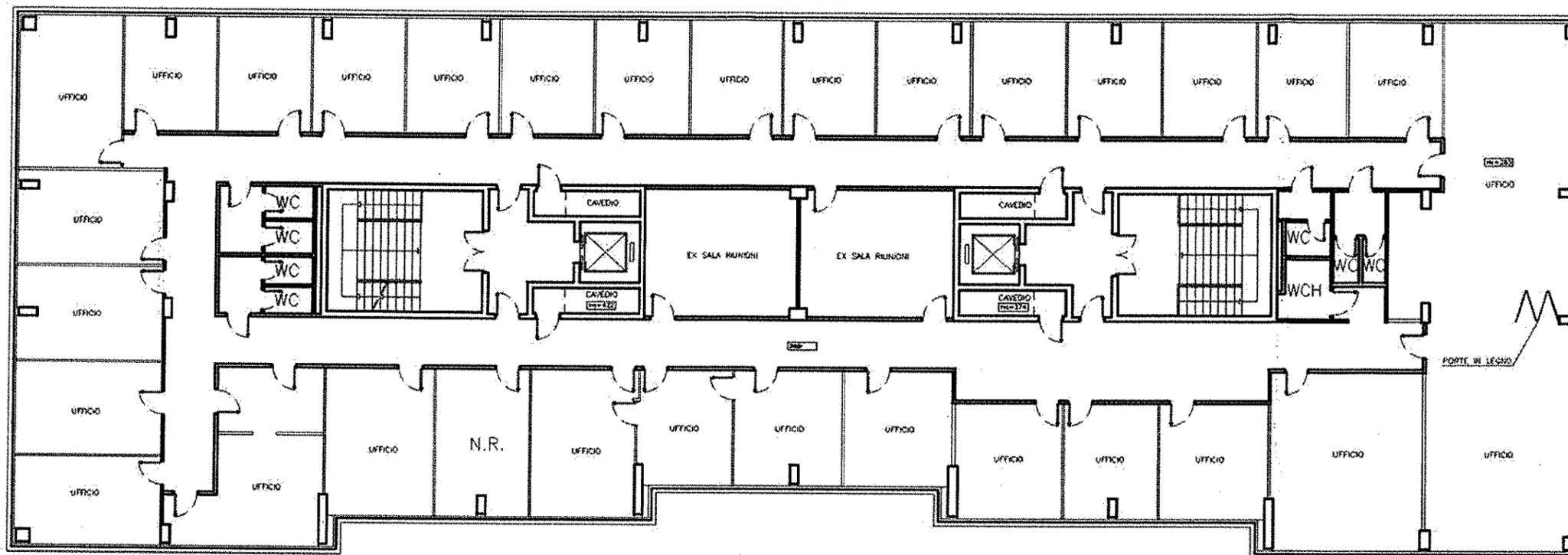


Piano primo

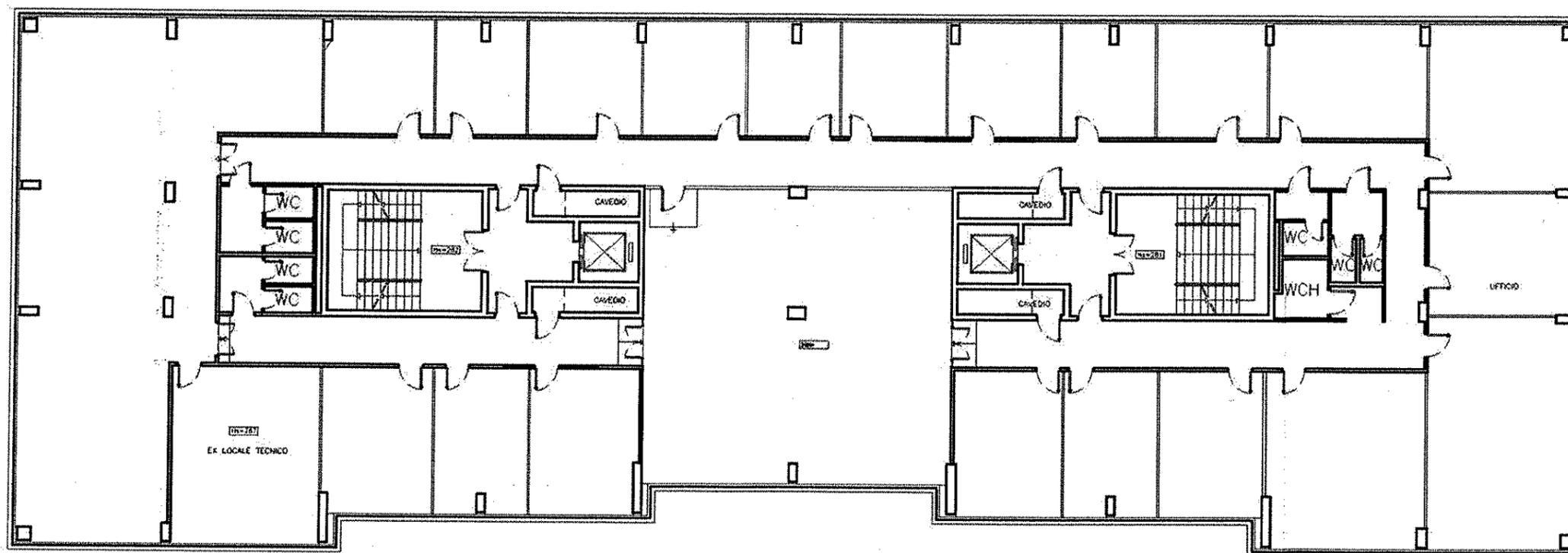


Piano terra

| | | |
|--|--------------------------------------|--------|
| COMUNE DI Roma Via Corcolle | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA |
| RAPPORTO 1:200 | Piante piano terra e primo | 02 |
| Elaborazione grafica Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni Elaborati forniti da Finanziaria Italiana spa Maggio 2011 | | |

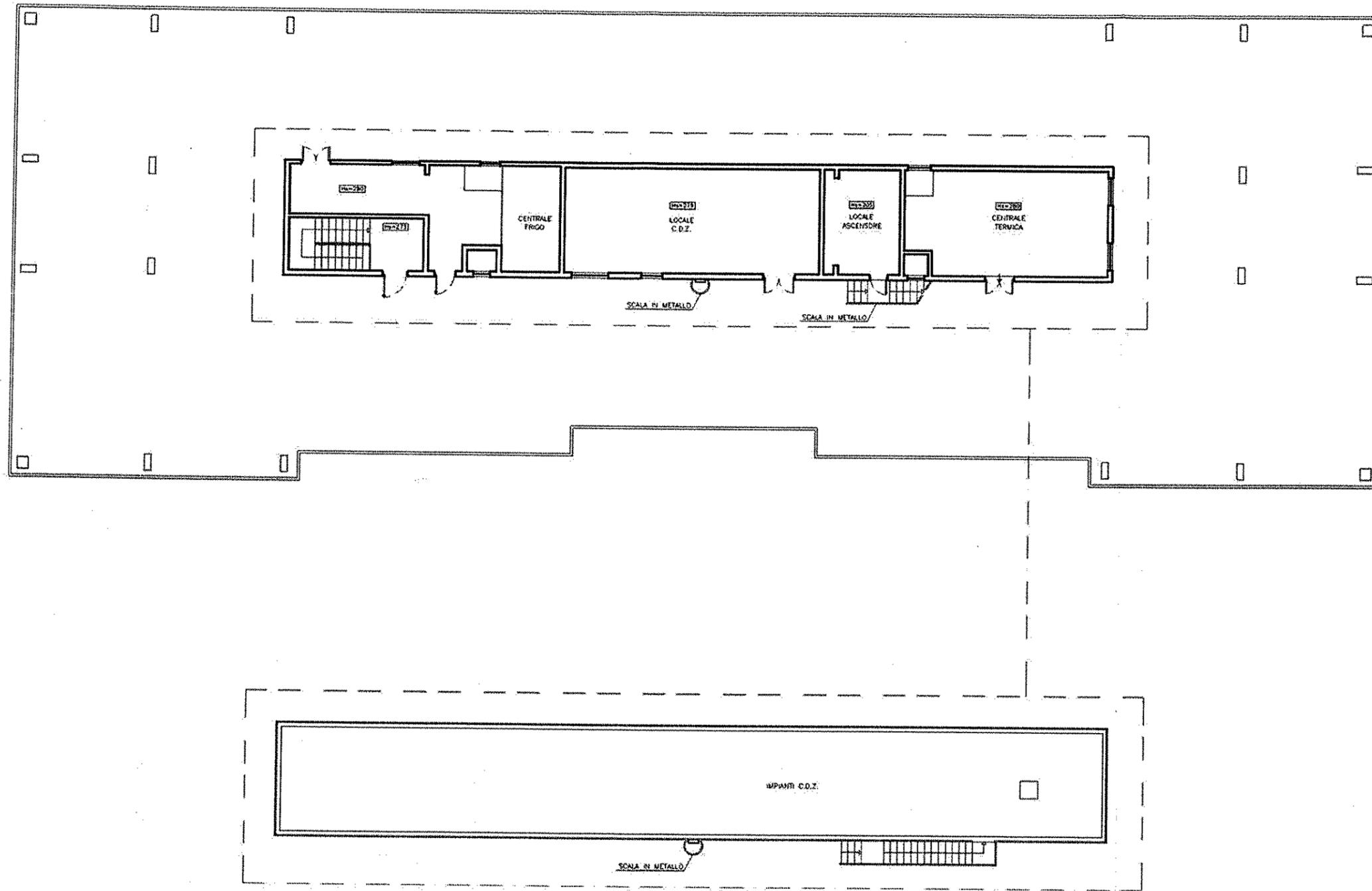


Piano terzo

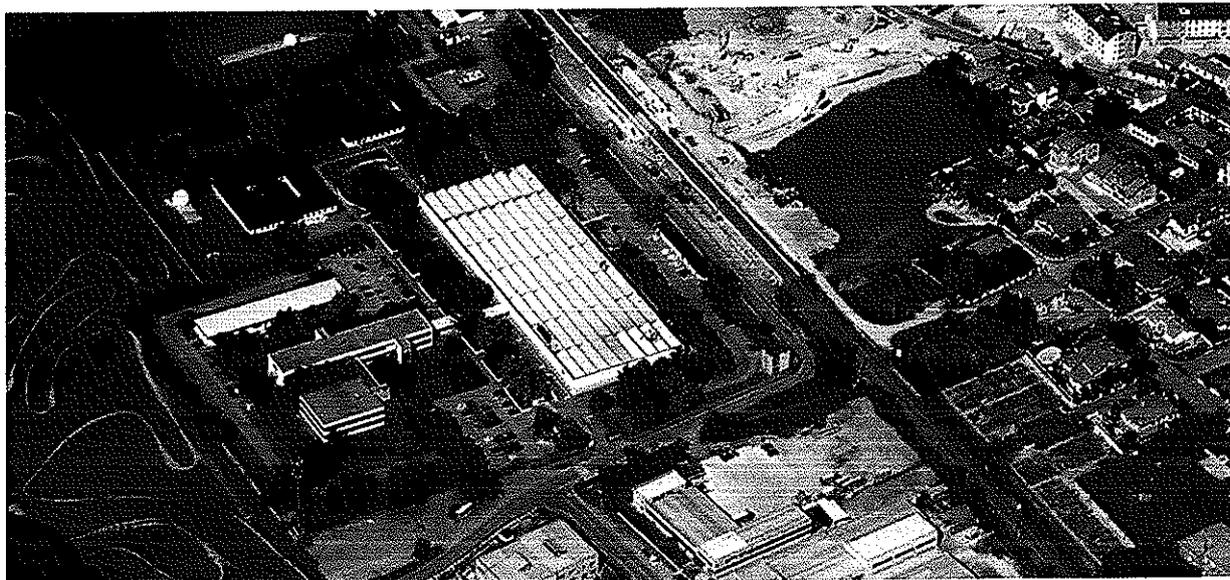


Piano secondo

| | | |
|--|--------------------------------------|--------|
| COMUNE DI Roma via Corcolle | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA |
| RAPPORTO 1:200 | Piante piano secondo e terzo | 03 |
| Elaborazione grafica Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni Elaborati forniti da Finanziaria Italiana spa Maggio 2011 | | |



| | | |
|---|---------------------------------|--------------------------------------|
| COMUNE DI Roma | | COMMITTENTE Finanziaria Italiana spa |
| via Corcolle | | |
| OPERA Stato di consistenza | OGGETTO DEL DISEGNO | TAVOLA |
| RAPPORTO 1:200 | Piante piano quarto e copertura | 04 |
| Elaborazione grafica | | |
| Geom. Franceschini Tommaso - Arch. Marco Magrini - Arch. Franco Mencaroni | | |
| Elaborati forniti da Finanziaria Italiana spa Maggio 2011 | | |



11. Pregnana Milanese – Via Laboratori Olivetti 79 – Complesso immobiliare

Per questo complesso edilizio non sono stati eseguiti gli accertamenti disposti con l'incarico del settembre 2013 in quanto gli immobili è di proprietà di una società partecipata. Ne consegue che quanto descritto è riferito all'epoca della originaria relazione.

11.1. Descrizione

Complesso immobiliare formato da edifici adibiti ad attività terziarie per produzione di servizi e direzionale oltre terreni di pertinenza ad uso parcheggio/aree di servizio e residua capacità edificatoria.

I beni immobili sono di proprietà della Immopregnana srl partecipata di Finanziaria Italiana.

Gli edifici e le aree contermini sono il vecchio stabilimento della 'Olivetti' posto a margine del centro abitato di Pregnana Milanese; l'area, sul lato Sud, è costeggiata dalla autostrada Milano-Torino e dalla linea ferroviaria dell'alta velocità, nonché da una strada provinciale; a nord dello stabilimento si trova la linea ferroviaria lenta Milano-Torino.

La posizione geografica delle aree risulta strategica in relazione alla relativa vicinanza con il centro di Milano, circa 15-20 Km, ed al suo funzionale collegamento costituito dalla vicinanza della autostrada e della linea ferroviaria.

Il complesso edilizio è costituito da numerosi edifici che sono stati realizzati quali laboratori di ricerca della 'Olivetti' e che, con i successivi passaggi di proprietà, sono stati in parte trasformati; per ultimo gli edifici sono stati organizzati quali uffici di una ditta di telecomunicazioni realizzando locali destinati alla direzione o open space dove si trovano numerose postazioni di lavoro. Alcuni degli edifici hanno locali seminterrati che sono destinati a magazzini.

Le caratteristiche costruttive degli edifici sono eterogenee; alcune palazzine, quali gli edifici F e G, sono realizzate con struttura in cemento armato realizzate in opera ed hanno subito modeste modifiche fin dall'impianto, altri edifici sono realizzati con strutture metalliche tamponate con materiale isolante, anche in legno, come gli edifici B, C e D. L'edificio A, quello di maggior consistenza, fu realizzato quale laboratorio ed è stato di recente riorganizzato come open space con limitati interventi strutturali e di coibentazione che complicano la gestione ordinaria dell'edificio.

Gli spazi esterni sono recintati, con la presenza di un edificio destinato a portineria, e sono sistemati con percorsi carrabili, parcheggi e percorsi pedonali.

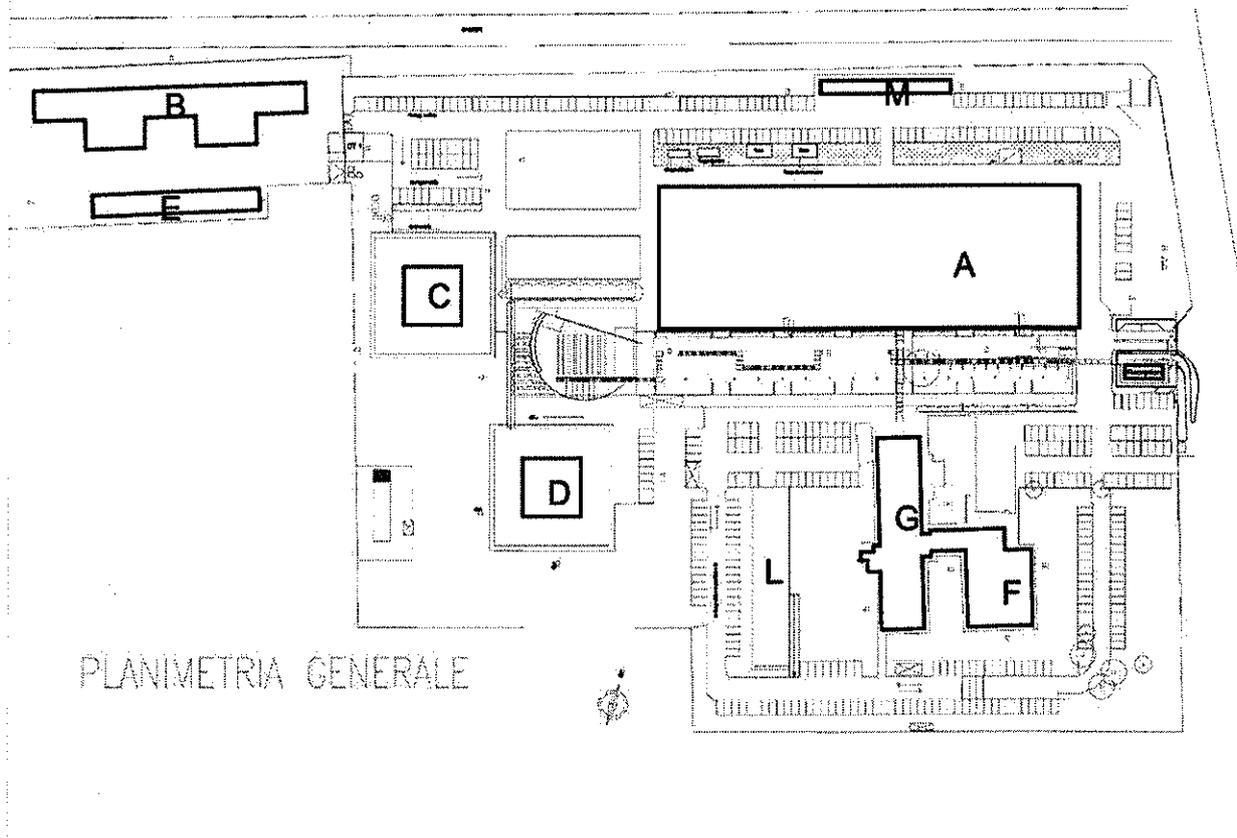
Al momento della visita, Maggio 2011, era utilizzato soltanto l'edificio G e la portineria da parte della ditta affittuaria.

Negli edifici A, parte del B, F ed L erano presenti arredi e sistemazioni compatibili con un utilizzo degli edifici che si è protratto fino a qualche mese precedente la visita.

Alcuni degli edifici sono utilizzati come depositi di consistenti quantità di materiale cartaceo ed elettronico, anche obsoleto, che è stato riferito appartenere alla società Eutelia o a ditte ad essa riconducibili.

All'interno della recinzione è presente anche una Stazione Radio Base per telefonia mobile; il canone di locazione è percepito dal Comune secondo un accordo che l'Amministrazione Comunale riferisce di aver contratto con i precedenti proprietari.

E' altresì presente una linea elettrica ad alta tensione che attraversa la parte ovest del complesso edilizio nella zona dell'area boscata.



La società è anche proprietaria di aree esterne alla recinzione che sono mantenute quali aree agricole incolte; porzioni marginali della proprietà, anche consistenti, sono state occupate per la realizzazione di alcune infrastrutture stradali e ferroviarie come viene rappresentato nei successivi paragrafi. La descrizione degli edifici allegata alla relazione della società rispecchia sostanzialmente lo stato di consistenza degli edifici.

11.2. Provenienze

L'immobile è stato acquisito con il seguente atto:

- Notaio La Porta Ubaldo rep. 17.550 del 30.12.2004

11.3. Rappresentazione catastale

Il complesso immobiliare è rappresentato al Catasto Fabbricati del

- Comune di Pregnana Milanese

| Fog. | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Destinazione |
|--|-------|------|-------------|-----|-------|--------------|
| 9 | 39 | | D/8 | | | |
| graffata con le particelle 312,313,314,315,316,317,318 | | | | | | |
| | 311 | | D/1 | | | |
| | 389 | | D/7 | | | |
| | 508 | | Ente Urbano | | | |

I terreni sono rappresentati al Catasto Terreni del
 - Comune di Pregnana Milanese

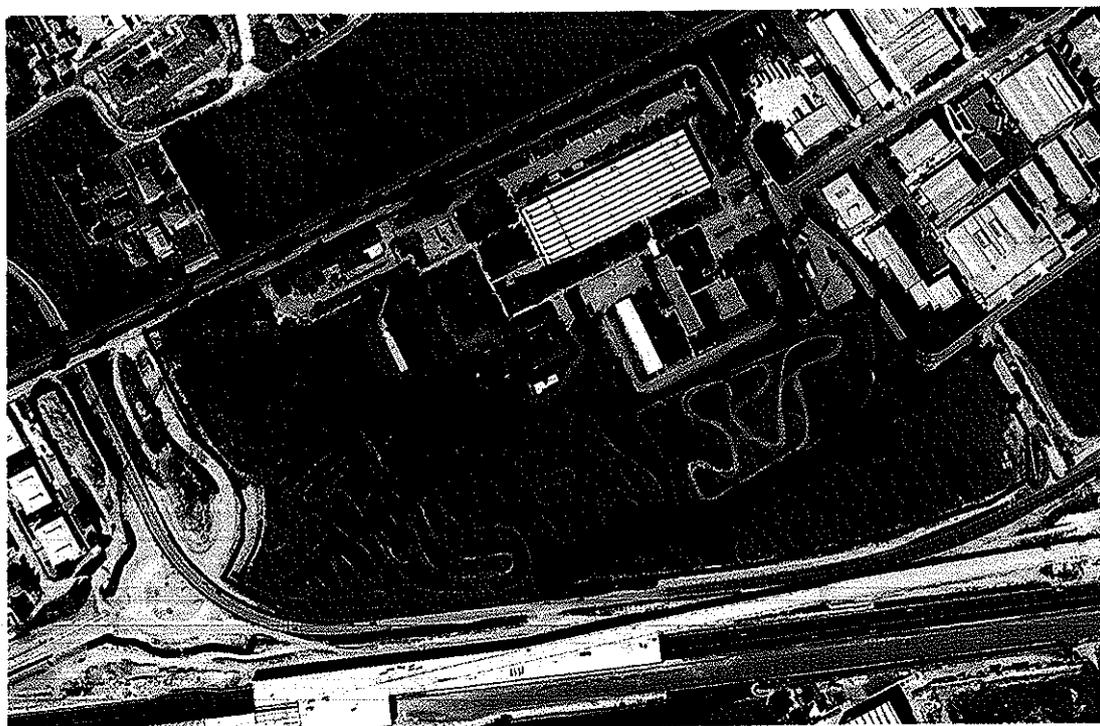
| Fog. | Part. | Sup. |
|------|-------|---------|
| 9 | 30 | 0.62.50 |
| | 32 | 0.44.30 |
| | 35 | 0.06.40 |
| | 37 | 0.54.00 |
| | 58 | 0.31.76 |
| | 95 | 0.00.30 |
| | 96 | 0.03.30 |
| | 99 | 0.01.50 |
| | 100 | 3.08.20 |
| | 101 | 0.00.80 |
| | 102 | 0.00.40 |
| | 104 | 0.01.20 |
| | 106 | 0.00.45 |
| | 111 | 0.04.90 |
| | 112 | 0.04.10 |
| | 149 | 0.05.20 |
| | 184 | 0.03.80 |
| | 204 | 0.07.70 |
| | 402 | 0.31.40 |
| | 404 | 0.01.80 |
| | 405 | 0.03.10 |
| | 406 | 0.64.50 |
| | 408 | 0.00.80 |
| | 413 | 0.00.10 |
| | 420 | 0.04.05 |
| | 422 | 0.00.05 |
| | 438 | 0.07.50 |
| | 439 | 0.02.20 |
| | 440 | 0.10.74 |
| | 441 | 0.02.20 |
| | 442 | 0.00.30 |
| | 443 | 0.12.00 |
| | 444 | 0.05.47 |
| | 445 | 0.13.33 |
| | 446 | 0.00.80 |
| | 447 | 0.00.30 |
| | 448 | 0.00.50 |
| | 449 | 0.00.10 |
| | 450 | 0.00.80 |
| | 452 | 0.00.56 |
| | 456 | 0.00.70 |
| | 457 | 0.00.05 |
| | 458 | 0.06.40 |
| | 549 | 0.29.70 |
| | 552 | 0.01.04 |
| | 641 | 0.99.10 |
| | 642 | 0.60.70 |
| | 654 | 0.09.85 |
| | 655 | 0.03.19 |
| | 656 | 0.00.38 |
| | 657 | 0.13.03 |

| | | |
|--|-----|---------|
| | 658 | 0.00.11 |
| | 659 | 0.01.94 |
| | 664 | 0.86.91 |
| | 665 | 0.21.91 |
| | 666 | 0.81.93 |
| | 667 | 0.09.35 |
| | 668 | 0.08.92 |
| | 669 | 0.21.18 |
| | 670 | 0.39.48 |
| | 671 | 0.04.82 |
| | 672 | 3.79.58 |
| | 673 | 0.58.34 |
| | 674 | 0.08.28 |
| | 675 | 0.97.39 |
| | 676 | 0.21.50 |
| | 677 | 0.23.06 |
| | 678 | 0.01.22 |
| | 679 | 0.00.33 |
| | 680 | 0.00.28 |
| | 681 | 0.00.02 |
| | 682 | 0.01.01 |
| | 683 | 0.00.19 |
| | 684 | 0.01.33 |
| | 685 | 0.18.89 |
| | 686 | 0.01.93 |
| | 687 | 0.04.05 |
| | 688 | 0.25.57 |
| | 689 | 0.00.40 |
| | 690 | 0.00.52 |
| | 691 | 0.00.01 |
| | 692 | 0.22.62 |
| | 693 | 0.01.58 |
| | 696 | 0.10.22 |
| | 697 | 0.01.88 |
| | 698 | 0.00.77 |
| | 699 | 0.02.51 |
| | 700 | 0.01.98 |
| | 701 | 0.00.34 |
| | 702 | 0.00.65 |
| | 703 | 0.00.05 |
| | 706 | 0.11.70 |
| | 707 | 0.00.80 |
| | 708 | 0.33.11 |
| | 709 | 0.02.59 |
| | 710 | 0.56.02 |
| | 711 | 0.07.98 |
| | 712 | 0.00.30 |
| | 713 | 0.00.30 |
| | 714 | 0.00.50 |
| | 715 | 0.17.56 |
| | 716 | 0.02.95 |
| | 717 | 0.00.33 |

| | | |
|--|-----|----------|
| | 718 | 0.00.15 |
| | 719 | 0.00.31 |
| | 720 | 0.00.07 |
| | 721 | 0.12.37 |
| | 722 | 0.04.66 |
| | 723 | 0.07.00 |
| | 724 | 0.12.63 |
| | 725 | 0.00.26 |
| | 726 | 0.00.01 |
| | 727 | 0.00.94 |
| | 728 | 0.00.56 |
| | 729 | 0.00.55 |
| | 730 | 0.00.40 |
| | 731 | 0.00.46 |
| | 732 | 0.02.24 |
| | 733 | 0.02.20 |
| | 734 | 0.01.39 |
| | 735 | 0.00.96 |
| | 736 | 0.09.71 |
| | 737 | 0.07.93 |
| | 738 | 0.04.86 |
| | 746 | 0.02.89 |
| | 747 | 0.05.64 |
| | 748 | 0.04.97 |
| | 749 | 0.01.44 |
| | 750 | 0.00.26 |
| | 751 | 0.00.88 |
| | 752 | 0.01.17 |
| | 753 | 0.00.05 |
| | 758 | 0.00.06 |
| | 759 | 0.02.60 |
| | 760 | 0.00.44 |
| | 761 | 0.00.47 |
| | 762 | 0.01.28 |
| | 763 | 0.05.00 |
| | 764 | 0.01.25 |
| | 765 | 0.12.19 |
| | 766 | 0.02.91 |
| | 767 | 0.25.87 |
| | 768 | 0.02.06 |
| | 769 | 0.52.49 |
| | 770 | 0.04.48 |
| | 771 | 0.05.60 |
| | 794 | 0.01.50 |
| | 795 | 0.02.80 |
| | 796 | 0.01.20 |
| | 797 | 0.00.90 |
| | 798 | 0.00.02 |
| | 799 | 0.00.10 |
| | | 22.34.92 |

totale da certificato catastale 21.84.22 perché non comprende le particelle 32 e 35 che risultano nell'elenco dell'atto di acquisto

Il complesso immobiliare è stato oggetto di alcune occupazioni per la realizzazione di opere pubbliche che ne hanno modificato i confini lungo il lato Sud ed il lato Ovest.
Nella immagine satellitare e nella planimetria catastale è schematicamente rappresentato il limite delle attuali aree a disposizione della società proprietaria con l'eccezione di alcuni appezzamenti marginali che sono rimasti interclusi tra la linea ferroviaria ad alta velocità e la strada provinciale, lungo il fronte Sud, e tra la strada provinciale e le proprietà di altre aziende lungo il fronte Ovest.



L'amministratore della società ha dichiarato che le aree investite dalle infrastrutture ferroviarie e stradali sono state acquisite da parte degli enti che le hanno realizzate e che sono state liquidate.

Restano da formalizzare gli atti di cessione.

In tal senso la rappresentazione catastale delle aree a disposizione deve essere aggiornata.

Peraltro le aree che sono escluse dal perimetro rappresentato nelle precedenti immagini rivestono uno scarso valore economico. Resta forse da indagare circa le aree poste sul fronte Ovest e marginali ai piazzali delle altre ditte; comunque la loro incidenza, rispetto alla rilevanza della parte centrale del complesso edilizio, non modifica sostanzialmente la valutazione complessiva.

11.4. Titoli edilizi

Nella relazione viene riferito che sono stati ottenuti i seguenti titoli edilizi:

- edificio A - costruzione ante 1/09/1967, successive modifiche interne intervenute previa presentazione di D.I.A. negli anni 1997/98 (???)
- edificio B - costruzione ante 1/09/1967, successive modifiche interne intervenute previa presentazione di D.I.A. nell'anno 1997 (??)
- edificio C - costruzione ante 1/09/1967;
- edificio D - costruzione in virtù di Licenza Edilizia n. 57/72 del 03/10/1972; successive modifiche a seguito di presentazione D.I.A. prot. 2673 del 1999;
- edificio E - costruzione in virtù di Licenza Edilizia n. 9/72 del 24/03/1972; successivo ampliamento a seguito di rilascio di Conc. Edil. n. 48/78 del 14/09/1978; trasformazione da deposito a sala calcolo a seguito di rilascio di Conc. Edil. n. 65/78 del 10/01/1979;
- edificio F - costruzione in virtù di Licenza Edilizia n. 49/78 del 06/11/1978; successive variante del 25/09/1979 (n. ??) e D.I.A. prot. 1144 del 30/01/2001;
- edificio G - costruzione in virtù di Licenza Edilizia n. 6/81 del 16/03/1981; successiva D.I.A. prot. 1144 del 30/01/2001;
- edificio L - costruzione in virtù di Licenza Edilizia n. 53/94 del 26/01/1995; successiva D.I.A. prot. 1144 del 30/01/2001;
- edificio M - nessuna indicazione di pratiche edilizie;
- portineria - costruzione ante 1/09/1967, successivo ampliamento a seguito di rilascio di Conc. Edil. n. 35/97 del 25/09/1999;
- edifici tecnologici ed impianti - Conc. in Sanatoria del 17/11/1998 prot. 11825.

11.5. Situazione urbanistica

Il Comune di Pregnana Milanese ha in corso di approvazione il Piano di Governo del Territorio.

Lo strumento urbanistico è stato adottato con atto del consiglio comunale n. 45 del 16.12.2010 e dovrebbe essere definitivamente approvato nei primi giorni di giugno 2011.

Tutta l'area attualmente a disposizione della società, circa 186.000 mq, è stata inserita nell'ambito di trasformazione denominato ATP6.

Nella scheda del PGT è espressamente dichiarato l'obiettivo di promuovere e consolidare il polo produttivo esistente; sono infatti ammesse destinazioni produttive, artigianali ed industriali, nonché attività terziarie.

La residenza è ammessa quale destinazione pertinenziale della attività produttiva.

La realizzazione degli interventi previsti dal PFT prevedono la redazione di un 'piano attuativo' per il comparto o per parte di esso.

La quantità edificabile prevista è pari a 61.380 mq di SLP (Superficie Lorda di Pavimento); l'art. 3 delle NTA del piano prevede che alcune superficie accessorie, quali garage, cantine, sottotetti, logge ecc., possano essere realizzate in franchigia rispetto a tale parametro.

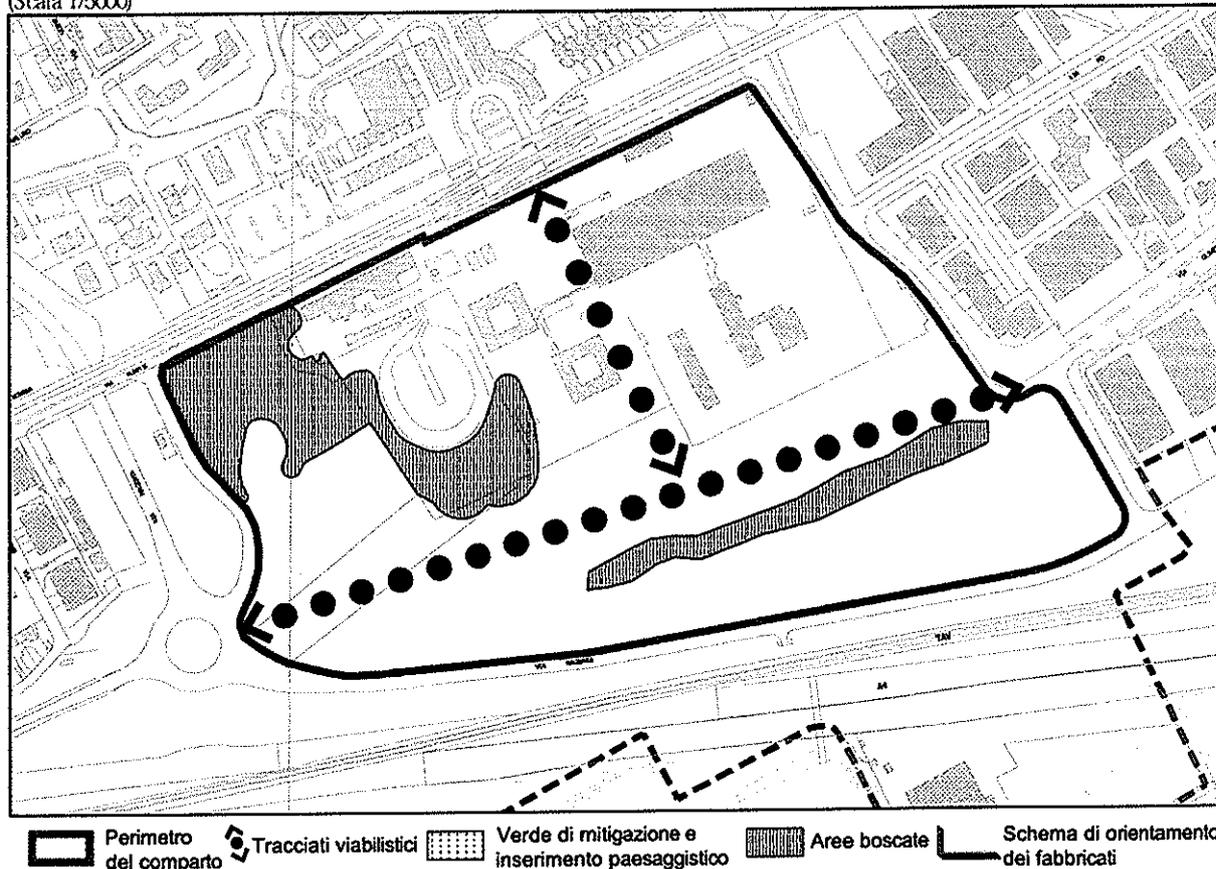
Per cercare di dare conto della consistenza della previsione urbanistica è il caso di rammentare che la SLP degli edifici esistenti è dell'ordine di 16.000 mq.

Lo schema di utilizzo prevede il mantenimento dell'area boscata, le verifiche dei campi elettromagnetici, alcuni assetti viari ed una particolare cura dei fronti lungo le due attuali strade.

Complessivamente il piano tende ad una riqualificazione dell'area consentendo la realizzazione di consistenti quantità edificabili purchè sia mantenuta una funzione produttiva.
La quantità edificabile è consistente anche in rapporto alle previsioni del PGT che collocano sull'area la metà delle ipotesi di crescita.

Sezione 3- DISTRIBUZIONE INDICATIVA

(Scala 1/5000)



Dati urbanistici indicativi

| | | |
|------------------------|-----|---------|
| Superficie Perimetrata | mq. | 186.000 |
| SLP massima | mq. | 61.380 |

La previsione urbanistica ha spinto i consulenti a verificare con l'Amministrazione Comunale la possibilità di realizzazione degli interventi previsti.

Durante l'incontro con il Sindaco, l'assessore all'urbanistica e l'assessore ai lavori pubblici, è stato confermato che l'area è strategica per gli obiettivi di riqualificazione e di progettazione urbanistica che l'amministrazione comunale intende perseguire; l'ipotesi di crescita dovrebbe temperare il mantenimento di un accettabile livello occupazionale.

E' anche emerso che in varie occasioni sono stati avviati contatti tra i proprietari ed il Comune per la progettazione di un 'Programma integrato di intervento' che, indipendentemente dalla approvazione del PGT, l'amministrazione avrebbe valutato positivamente sempre con l'obiettivo di riqualificare l'area e mantenere un livello occupazionale accettabile.

Sono stati anche descritti interessanti per utilizzare l'area quale sede della RAI di Milano, delle Poste o del mercato ortofrutticolo da parte di operatori non meglio definiti.

L'amministrazione comunale si è peraltro dichiarata disponibile ad adattare la destinazione delle aree definita dal PGT mantenendo fermi gli obiettivi anzidetti e prevedendo, nell'ambito della progettazione di dettaglio, la realizzazione di un parco all'interno del bosco e di alcune strutture pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

In altre parole il Comune è alla ricerca di un interlocutore che sia nella condizione di prospettare un programma sostenibile che tenda al perseguimento degli obiettivi prefissati dal piano ed è disponibile a meglio calibrare le previsioni urbanistiche.

L'ipotesi di utilizzo delle aree in relazione all'Expo 2015 non appare invece praticabile per due motivi.

In primo luogo le procedure di approvazione di strumenti urbanistici di dettaglio, stante l'attuale stato procedurale, non consentirebbe di perseguire tale obiettivo temporale; è sufficiente pensare che le caratteristiche dell'area impongono lo svolgimento della procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), che impegna un periodo di tempo di almeno 1 anno, alla quale dovrebbero seguire le approvazioni dei piani attuativi, il rilascio dei permessi a costruire e la realizzazione delle opere.

In secondo luogo l'amministrazione comunale non appare convinta che tali interventi possano avere una concreta ricaduta nelle aree esterne all'Expo; molti comuni hanno utilizzato la possibilità di modificare i loro piani in deroga alle norme urbanistiche per precostituire aree da poter utilizzare dopo il termine della manifestazione fieristica. Non è il caso dell'area in oggetto alla quale è stata attribuita una specifica destinazione con il PGT in corso di approvazione.

11.6. La locazione

La maggior parte degli edifici sono oggetto di un contratto di locazione stipulato tra la società proprietaria ed Eutelia spa il 15.02.2007 per una durata di 6 anni.

Al momento della visita gli immobili erano a disposizione della società Agile che, di fatto, occupa l'edificio F, la portineria ed una modesta parte delle aree esterne.

Le altre parti del complesso edilizio, pur essendo nella disponibilità della società Agile, sono inutilizzate e sono in gran parte destinate a rimessaggio di materiale cartaceo ed informatico obsoleto.

Il contratto prevede un canone di locazione annuo di 1.400.000,00 € e fu trasferito ad Agile spa con una comunicazione indirizzata alla società proprietaria il 15.09.2009.

Secondo le dichiarazioni dell'amministratore di Immopegnana il canone non viene corrisposto dal conduttore.

11.7. La stima

La scarsa qualità edilizia di gran parte degli edifici rapportata alla notevole capacità edificatoria del comparto definito dal PGT orienta il metodo di stima verso una valutazione del valore di trasformazione dell'area.

L'imminente approvazione del nuovo piano urbanistico da parte del Comune consente di estremizzare il metodo di stima utilizzato dal tecnico della società che intravedeva la possibilità di procedere ad una valutazione comparativa per gli edifici in buone condizioni di manutenzione, alla valutazione del valore di ricostruzione per quelli più scadenti ed al valore di trasformazione dell'area per la parte edificabile del vecchio piano regolatore.

La realizzazione di superfici che approssimativamente sono 5 volte superiori a quelle esistenti pone pochi dubbi anche rispetto al mantenimento degli edifici in buone condizioni in quanto la loro presenza potrebbe interferire in un conveniente e corretto utilizzo delle nuove capacità edificatorie. Ciò conferma che l'approccio di stima più corretto sia quello della valutazione del valore di trasformazione.

La scheda del PGT prevede la realizzazione di una Superficie Lorda di Pavimento di 61.380 mq.

Tenuto conto della definizione della SLP fornita dalle NTA del PGT è necessario stimare che la superficie lorda, comprensiva delle murature perimetrali ed interne, e la quantità di superfici accessorie, quali cantine, garage, balconi ecc., che possono essere realizzati in franchigia alla quantità ammessa dal piano urbanistico e che contribuiscono alla determinazione della superficie commerciale.

Possiamo pertanto stimare che la SLP sia integrata di una percentuale pari al 20% al fine di determinare la superficie commerciale netta comprensiva degli accessori. Si otterrà una superficie pari a:

$$61.380 + 20\% = 73.656 \text{ mq}$$

La superficie netta dovrà essere incrementata di una percentuale pari al 15% per determinare la superficie lorda commerciale che sarà pari a:

$$73.656 + 15\% = 84.704 \text{ mq}$$

Secondo i valori dell'OMI possiamo prendere a riferimento un valore medio di mercato post-trasformazione pari ad 1.400,00 €/mq tenuto conto delle destinazioni previste dal PGT.

Otterremo che il valore medio complessivo post-trasformazione è stimabile in

$$84.704 \times 1.450,00 = 122.821.380,00 \text{ €}$$

Nelle stime sintetiche l'incidenza delle aree edificabili è stimata nell'ordine del 16-30% in funzione delle condizioni di utilizzo dell'area stessa.

Nel caso di specie occorre tener conto di molteplici fattori capaci di condizionare tale percentuale; un approccio pessimistico porta a rilevare che l'area in esame presenta:

- una notevole dimensione che esalta il rischio di investimento;
- iter burocratici da incardinare prima dell'avvio del cantiere;
- mancanza di un promotore dell'intervento;
- presenza degli edifici da demolire.

Di contro c'è da riscontrare che:

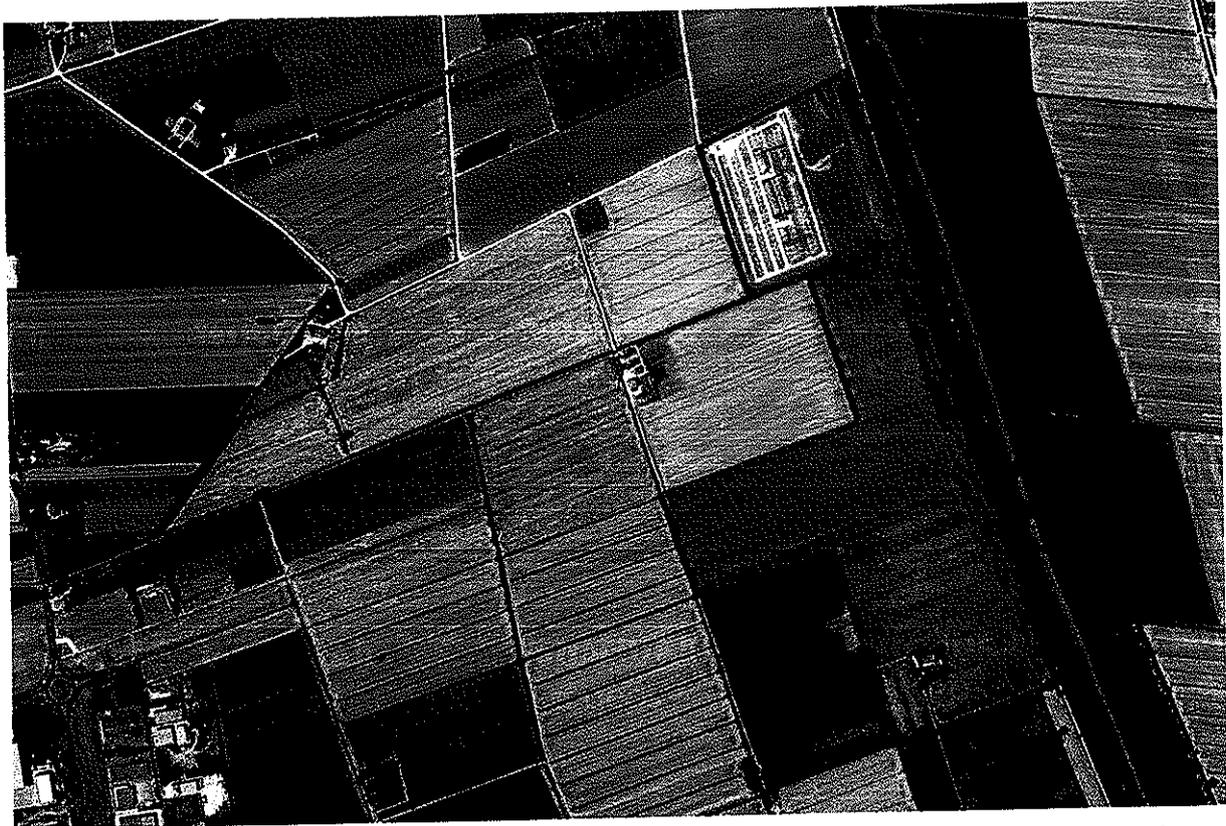
- la zona di intervento è compresa nell'area metropolitana di Milano;
- l'amministrazione comunale è favorevolmente disposta ad un radicale intervento di rifunzionalizzazione;
- l'area presenta un agevole collegamento infrastrutturale con il centro di Milano;
- unica proprietà delle aree interne al comparto.

L'analisi complessiva conduce ad un cauto ottimismo che consente di individuare nella percentuale del 18% un parametro corretto per individuare il valore dell'area edificabile.

Otterremo pertanto che:

$$122.821.380,00 \times 18\% = 22.107.848,40 \text{ €}$$

In definitiva il valore di stima è approssimabile ad € 22.100.000,00 (ventiduemilionicentomila/00).



12. Monte San Savino e Marciano – Terreni - Edifici-Campi fotovoltaico

Per questo complesso edilizio non sono stati eseguiti gli accertamenti disposti con l'incarico del settembre 2013 in quanto gli immobili è di proprietà di una società partecipata. Ne consegue che quanto descritto è riferito all'epoca della originaria relazione.

12.1. Descrizione

Azienda agricola posta tra il Comune di Monte San Savino ed il Comune di Marciano dove, oltre ai terreni agricoli, sono presenti due impianti fotovoltaici ed alcuni fabbricati abbandonati. L'azienda è posta a margine del Canale Maestro della Chiana e presenta interessanti caratteristiche agrarie per la ampiezza e fertilità delle zone coltivabili che ne favoriscono le lavorazioni meccanizzate. Gli immobili sono di proprietà della 'Azienda agraria Le Vialesi srl', partecipata della Finanziaria Italiana spa.

12.2. Provenienze

L'immobile è stato acquisito con i seguenti atti:

- Notaio Cambiagli Stefano rep. 11.565 del 16.02.2000

12.3. Rappresentazione catastale

L'azienda è rappresentata al Catasto Terreni del

- Comune di Monte San Savino

| Fog. | Part. | Sup. |
|------|-------|--------|
| 74 | 63 | 24.856 |
| 74 | 53 | 10.900 |
| 74 | 61 | 15.510 |

- Comune di Marciano della Chiana

| Fog. | Part. | Sup. |
|------|-------|--------|
| 20 | 206 | 65 |
| 20 | 208 | 32.799 |
| 20 | 209 | 41.243 |
| 20 | 211 | 568 |
| 20 | 212 | 23.085 |
| 20 | 213 | 21.750 |

| | | |
|----|-----|--------|
| 20 | 217 | 60.071 |
| 20 | 218 | 1.910 |
| 20 | 219 | 15.415 |
| 20 | 220 | 378 |
| 20 | 221 | 5 |
| 20 | 222 | 9.025 |
| 20 | 308 | 605 |
| 20 | 310 | 38.590 |
| 20 | 311 | 525 |

ed al Catasto Fabbricati del

- Comune di Monte San Savino

| Fog. | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Destinazione |
|------|-------|------|------|-----|-------|-----------------------|
| 74 | 64 | | D/7 | | | Impianto fotovoltaico |

- Comune di Marciano della Chiana

| Fog. | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Destinazione |
|------|-------|------|------|-----|-------|------------------|
| 20 | 12 | | | | | Unità collabenti |

12.4. Situazione urbanistica

Comune di Monte San Savino – Zona Agricola

Comune di Marciano della Chiana – Zona Agricola

La Provincia di Arezzo, con due atti separati, ha autorizzato la installazione di due impianti fotovoltaici della potenza di 984,96 Kwp, per quello che ricade nel comune di Monte San Savino e di 1788 Kwp per quello del Comune di Marciano.



Il tecnico estimatore della società riferisce soltanto dell'impianto realizzato nel Comune di Monte San Savino in quanto quello nel Comune di Marciano è stato realizzato contemporaneamente alla stesura della presente relazione.



I terreni di pertinenza degli impianti furono concessi in locazione alla 'Biosparkle spa' con atti separati del 21.12.2007, a rogito del Notaio Bucciarelli di Arezzo, per un periodo di 25 anni che decorre dal 01.01.2008 ad un canone annuo di 36.000,00 € ciascuno.

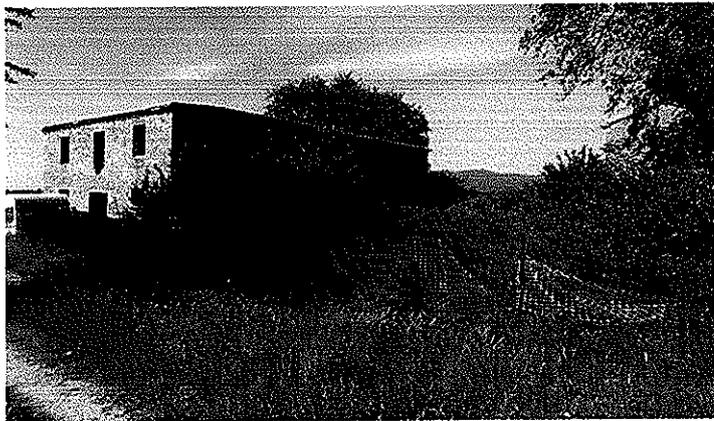
L'impianto posto nel Comune di Monte San Savino è già accampionato al Catasto Urbano.

L'impianto nel Comune di Marciano impegna una superficie agraria di circa 6 ha. Quest'ultimo impianto è stato oggetto di cessione del ramo di azienda da parte della 'Biosparkle spa' che, con atto rogito Notaio Pantani del 04.11.2010, ha ceduto la possibilità di realizzare l'impianto alla 'Solar Factory Three srl' che, per quanto accertato, è una società terza rispetto alle figure giuridiche trattate nell'ambito della procedura in oggetto. All'atto ha partecipato anche l'Azienda Agraria Le Viallesi che ha preso atto del trasferimento del contratto di locazione dei terreni.



Fanno parte della azienda agraria anche un fabbricato colonico di abitazione ed alcuni annessi agricoli destinati a rimessa. Gli edifici hanno una volumetria di circa 2.500 mc e sono in precarie condizioni statiche al punto da essere transennati.

Gli edifici possono essere recuperati con le procedure previste dalla LR 01/05 sia come edifici colonici, ovvero con destinazione agrituristica, sia come edifici di abitazione. La destinazione di progetto degli edifici dovrà essere valutata in funzione dei riflessi che si producono sulle capacità edificatorie, limitate alle volumetrie rurali, dei terreni costituenti l'azienda in relazione alla norma regionale anzidetta.



12.5. Stima

La stima è stata redatta con il sistema comparativo per quanto riguarda i terreni agricoli e le volumetrie degli edifici, mentre si è proceduto alla capitalizzazione delle locazione circa i terreni occupati dagli impianti fotovoltaici.

Nella stima per capitalizzazione si è tenuto conto esclusivamente dei canoni di locazione previsti dai contratti ritenendo che tale rendita sia limitata nel tempo per le caratteristiche dell'impianto e per gli incentivi attualmente associati. Le continue innovazioni tecnologiche a cui sono soggetti tali impianti nonché la presenza di massicci incentivi che rendono conveniente, allo stato attuale, la produzione di energia costituiscono incertezze che non consentono di considerare illimitate le annualità. In tal senso la redditività dei terreni così utilizzati è limitata ai periodi pattuiti negli contratti di locazione.

Quindi si è proceduto alla accumulazione iniziale dei canoni di locazione, ridotti del 10%, per gli anni rimanenti dal momento della ipotetica vendita, che è stata preventivata all'inizio del 2013, calcolando nel modo seguente

$$S_0 = a (q^n - 1) / r q^n$$

dove:

a = annualità

r = saggio di sconto pari a 5%

n = 20 annualità

q = (1+r)

A ciò dovrà essere aggiunto il valore residuo dei terreni impegnati dagli impianti fotovoltaici tenuto conto che gli impianti stessi dovranno essere smantellati alla scadenza della autorizzazione unica.

Il valore dei terreni sarà scontato all'attualità tenendo conto che saranno a disposizione del proprietario al termine della locazione.

$$C_0 = C_n / q^n$$

dove:

C₀ = Valore terreni scontato

C_n = Valore terreni attuale

r = saggio di sconto pari a 5%

n = 20 annualità

q = (1+r)

In definitiva si ottengono i seguenti valori:

TERRENI

Comune di Monte San Savino

| Fog. | Part. | Sup. | €/mq | Valore |
|------|-------|--------|----------|-----------|
| 74 | 63 | 24.856 | x 1,91 = | 47.474,96 |
| 74 | 53 | 10.900 | x 1,91 = | 20.819,00 |
| 74 | 61 | 15.510 | x 1,91 = | 29.624,10 |

97.918,06

Comune di Marciano

| Fog. | Part. | Sup. | €/mq | Valore |
|------|-------|--------|----------|--------------|
| 20 | 206 | 65 | x 1,91 = | 124,15 |
| 20 | 208 | 32.799 | x 1,91 = | 62.646,09 |
| 20 | 209 | 41.243 | x 1,91 = | 78.774,13 |
| 20 | 211 | 568 | x 1,91 = | 1.084,88 |
| 20 | 212 | 23.085 | x 1,91 = | 44.092,35 |
| 20 | 213 | 21.750 | x 1,91 = | 41.542,50 |
| 20 | 217 | 60.071 | x 1,91 = | fotovoltaico |
| 20 | 218 | 1.910 | x 1,91 = | 3.648,10 |
| 20 | 219 | 15.415 | x 1,91 = | 29.442,65 |

| | | | | | | |
|---------------|-----|--------|---|------|---|-------------------|
| 20 | 220 | 378 | x | 1,91 | = | 721,98 |
| 20 | 221 | 5 | x | 1,91 | = | 9,55 |
| 20 | 222 | 9.025 | x | 1,91 | = | 17.237,75 |
| 20 | 308 | 605 | x | 1,91 | = | 1.155,55 |
| 20 | 310 | 38.590 | x | 1,91 | = | 73.706,90 |
| 20 | 311 | 525 | x | 1,91 | = | 1.002,75 |
| TOTALE | | | | | | 355.189,33 |

TERRENI FOTOVOLTAICO

| | |
|----------------------------|-----------|
| Comune di Monte San Savino | 27.423,20 |
| Comune di Marciano | 41.183,47 |

EDIFICI

| | | | | |
|--------------------|--------|----------|---|-------------------|
| Comune di Marciano | | | | |
| | Volume | €/mc | | Valore |
| | 2.500 | x 120,00 | = | 300.000,00 |
| | | | | 300.000,00 |

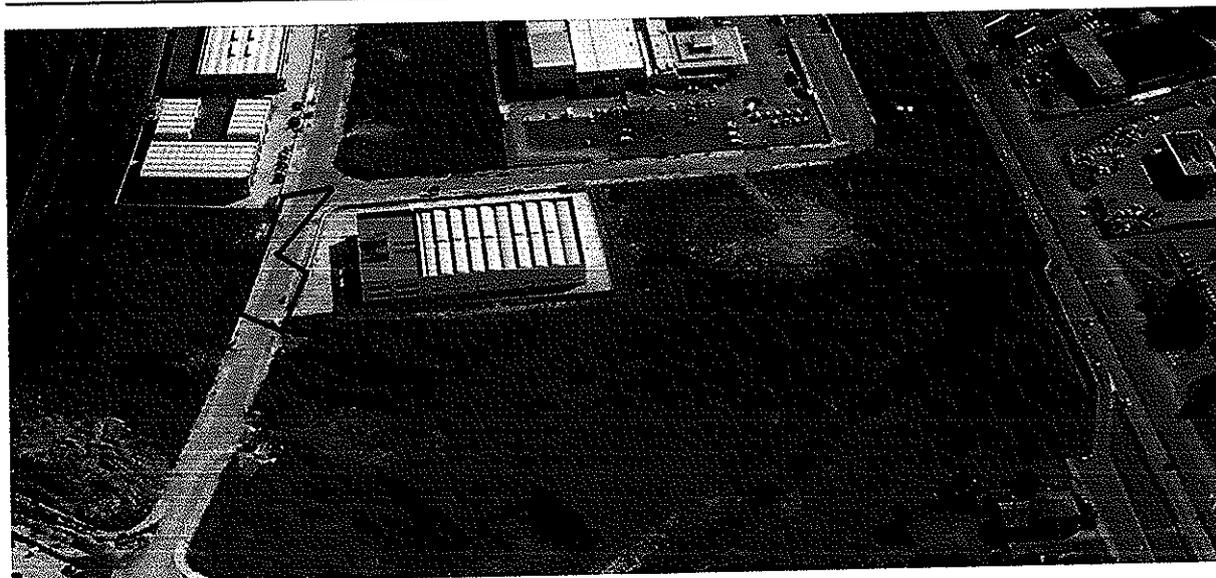
LOCAZIONI

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Comune di Marciano | 415.405,35 |
| Comune di Monte San Savino | <u>415.405,35</u> |

TOTALE 1.652.524,75

Occorre tener conto che la quota di partecipazione della Finanziaria Italiana è del 30,86% per un importo di stima pari a € 509.969,14

In definitiva il valore di stima è approssimabile ad €. 510.000,00 (Cinquecentodiecimila/00 Euro).



13. Arezzo – Carbonaia - Terreni

13.1. Descrizione

Si tratta di tre particelle di terreno poste nell'ambito del Piano Particolareggiato, con destinazione produttiva, della Carbonaia.

Una delle tre particelle è destinata a strada, una è destinata a fascia di rispetto ferroviario, mentre l'altra è compresa in una area edificabile.

Le aree sono residuati di una proprietà più vasta che è stata alienata per la maggior parte negli anni scorsi.

13.2. Provenienze

L'immobile è stato acquisito con i seguenti atti:

- Notaio Cirianni Giovan Battista, rep. 119.612 del 25.05.1994

13.3. Rappresentazione catastale

I terreni sono rappresentati al Catasto Terreni del

- Comune di Arezzo

| Sez. | Fog. | Part. | Sup. |
|------|------|-------|-------|
| B | 28 | 323 | 2.125 |
| B | 28 | 331 | 1.553 |
| B | 28 | 329 | 140 |

Terreni intestati per la quota di 1/2.

13.4. Situazione di fatto

I terreni sono inseriti nell'ambito del Piano Particolareggiato "La Carbonaia" ed hanno la seguente destinazione:

- Part. 323 Fascia rispetto ferroviario
- Part. 331 Strada
- Part. 329 Lotto Edificabile

La strada è già destinata ad uso pubblico ed è aperta al pubblico transito.

La fascia di rispetto ferroviario non presenta nessuna caratteristica di edificabilità in quanto posta a meno di 30 metri dalla rotaia più vicina e sottoposta al vincolo di inedificabilità conseguente l'applicazione dell'art. 49 del DPR 753/80.

13.5. Stima

L'area è classificata quale zona produttiva dal Regolamento Urbanistico ed è oggetto di un Piano Particolareggiato in parte realizzato.

Nonostante che il PP sia stato approvato da quasi dieci anni sono pochi gli interventi di edificazione realizzati a causa dello scarso interesse degli operatori.

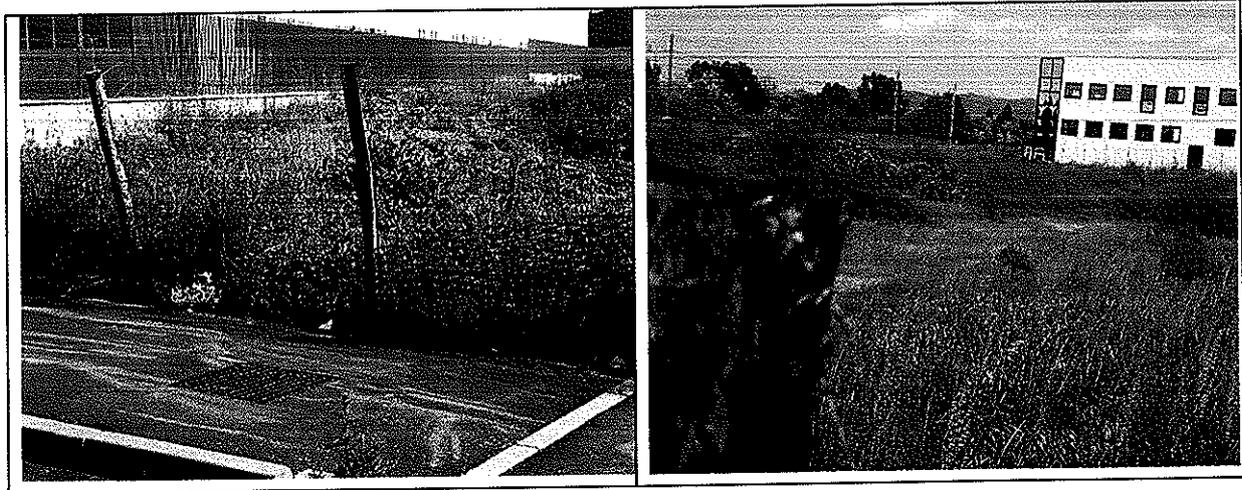
La strada esistente è stata realizzata sulla scorta di un rapporto convenzionale tra i lottizzatori che si assumevano impegni reciproci in ordine alla realizzazione ed al pagamento delle opere.

Ciò detto le aree di proprietà, specialmente quelle destinate a strada ed a fascia ferroviaria, hanno un modesto valore di mercato.
Peraltro le indicazioni fornite nelle relazioni della società non consentono di attribuire valori diversi da quelli di poco superiori alle aree agricole. Di conseguenza le aree possono essere stimate in 6,00 €/mq.

| zona | destinazione | superficie | valore |
|---------------|--------------|------------|------------------|
| terreni | | 3.818,00 x | 6,00 = 22.908,00 |
| TOTALE | | | 22.908,00 |

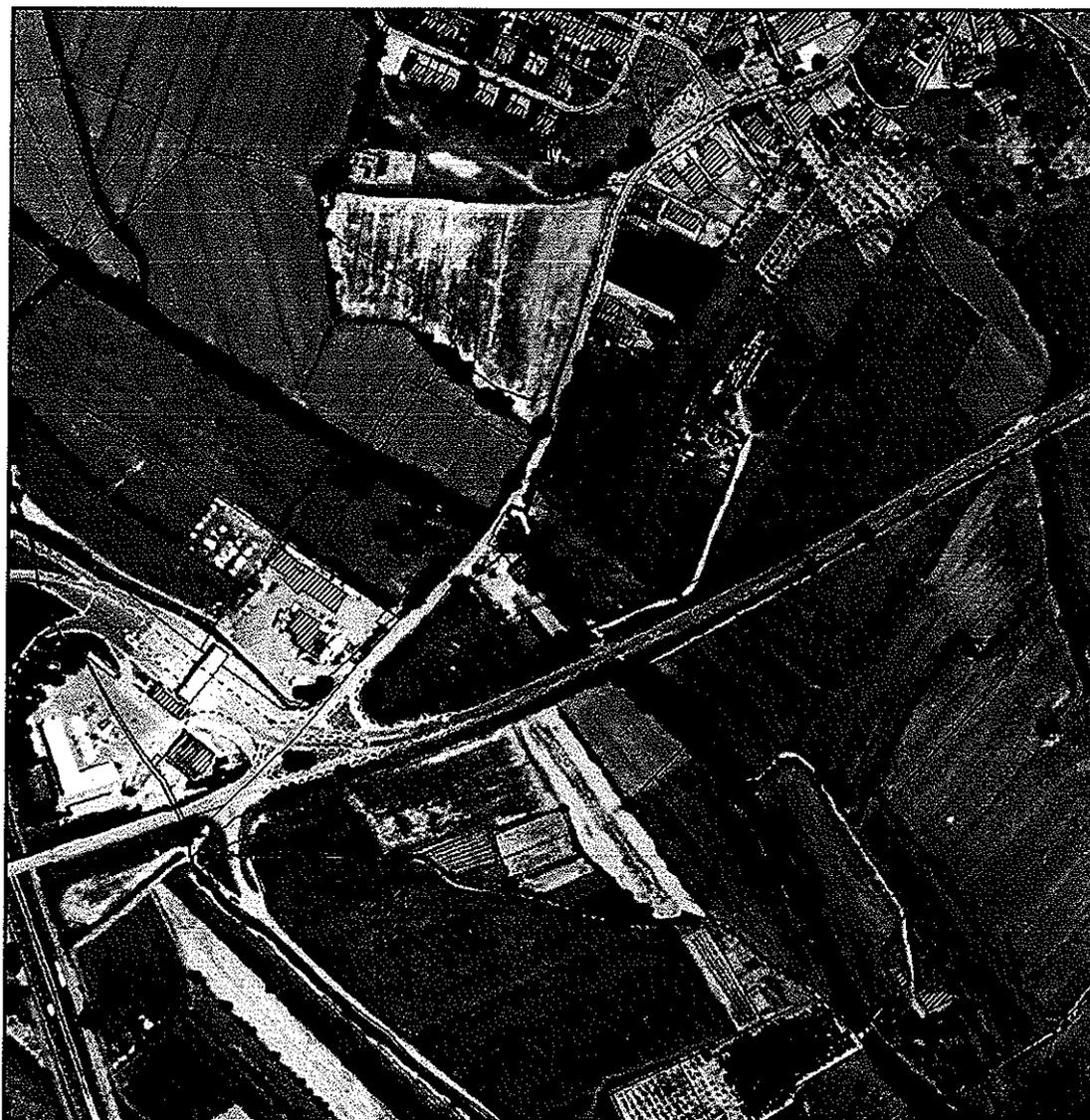
La Finanziaria Italiana è titolare della quota di 1/2 della piena proprietà.

In definitiva il valore di stima è approssimabile ad €. **11.500,00** (Undicimilacinquecento/00 Euro).



13.6. Azioni e documenti per la vendita

Sui terreni non vi sono edifici.
E' stato prodotto il certificato di destinazione urbanistica.



14. Arezzo – Frazione Battifolle

14.1. Descrizione

Appezamento di terreno incolto formante un unico corpo di forma trapezoidale, pianeggiante, posto a circa 200 metri dal casello di Arezzo dell' autostrada A1 con accesso dalla SP di Pesciola, confinante da un lato con il raccordo stradale che congiunge l' Autostrada con Arezzo.

14.2. Provenienze

L'immobile è stato acquisito con i seguenti atti:

- Notaio Grassia Maria, rep. 64958 del 07.10.1992

14.3. Rappresentazione catastale

I terreni sono rappresentati al Catasto Terreni del

- Comune di Arezzo

| Sez. | Fog. | Part. | Sup. |
|------|------|-------|-------|
| B | 46 | 200 | 3.860 |
| B | 46 | 201 | 1.100 |

14.4. Situazione urbanistica

Zona agricola da Regolamento Urbanistico.

14.5. Stima

Il terreno è attraversato lateralmente da una strada privata che occupa buona parte della particella 201 e che congiunge alcune proprietà con la SP di Pesciola per cui la superficie da considerare nella valutazione, viene a ridursi di circa 500 mq.

La stima redatta con il sistema comparativo tiene conto del fatto che il terreno, pur essendo situato in zona agricola, è confinante con una strada di grande comunicazione (raccordo autostradale).

Quindi, visto anche i valori forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si ritiene adottare un valore unitario di € 6,00 al metro quadrato, lo stesso preso a riferimento dal Geometra Benelli nella sua perizia.

Considerando la superficie catastale, ridotta della porzione occupata dalla strada privata si ottiene il seguente valore

| zona | destinazione | superficie | valore |
|---------------|--------------|------------|--------------|
| terreni | | 4460 x | 6,00 = 26760 |
| TOTALE | | | 26760 |



In definitiva il valore di stima è approssimabile ad € 27.000,00 (Ventisette/mila/00 Euro).

14.6. Azioni e documenti per la vendita

Sui terreni non vi sono edifici.

E' stato prodotto il certificato di destinazione urbanistica.