

STIMA TECNICA

ARCA COSTRUZIONI S.r.l.



ARCA COSTRUZIONI S.R.L.

Arezzo, Giugno 2016

Il tecnico redattore : _Geom. Giovanni Bacci_



Introduzione

a. I beni in esame, introduzione.....	pag. 4
b. Le osservazioni generali, il criterio di valutazione, gli allegati, precisazioni sulla conformità edilizia e le rappresentazioni catastali.....	pag. 5
c. Gli immobili locati.....	pag. 6

Stima immobili

1. Pergine Valdarno, Loc. Montalto Complesso “I Villini”pag. 7

- 1.1. Provenienza del bene
- 1.2. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- 1.3. Diritti demaniali o usi civici
- 1.4. Descrizione degli immobili
- 1.5. Congruenza dei dati
- 1.6. Variazioni catastali
- 1.7. Conformità ai Titoli Autorizzativi
- 1.8. Possesso del bene
- 1.9. Valore degli immobili
- 1.10. Suddivisione in lotti
- 1.11. Planimetrie catastale, visura catastale e doc. fotografica

2. Cavriglia, Via Casa Maria complesso “Casa Maria”pag. 43

- 2.1. Provenienza del bene
- 2.2. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- 2.3. Diritti demaniali o usi civici
- 2.4. Descrizione degli immobili
- 2.5. Congruenza dei dati
- 2.6. Variazioni catastali
- 2.7. Conformità ai Titoli Autorizzativi
- 2.8. Possesso del bene
- 2.9. Valore degli immobili
- 2.10. Suddivisione in lotti
- 2.11. Planimetrie catastale, visura catastale e doc. fotografica

3. Terranuova Bracciolini, “Viale Piave”, terreno edificabile.pag. 77

- 3.1. Provenienza del bene
- 3.2. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- 3.3. Diritti demaniali o usi civici
- 3.4. Descrizione degli immobili
- 3.5. Congruenza dei dati
- 3.6. Variazioni catastali
- 3.7. Conformità ai Titoli Autorizzativi
- 3.8. Possesso del bene
- 3.9. Valore degli immobili
- 3.10. Suddivisione in lotti
- 3.11. Planimetrie catastale, visura catastale e doc. fotografica

4. Terranuova Bracciolini, frazione “Le Ville”, terreno edificabile.pag. 91

- 4.1. Provenienza del bene
- 4.2. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- 4.3. Diritti demaniali o usi civici
- 4.4. Descrizione degli immobili
- 4.5. Congruenza dei dati
- 4.6. Variazioni catastali
- 4.7. Conformità ai Titoli Autorizzativi
- 4.8. Possesso del bene
- 4.9. Valore degli immobili
- 4.10. Suddivisione in lotti
- 4.11. Planimetrie catastale, visura catastale e doc. fotografica

5. San Giovanni Valdarno, Via Sansoni, “Palazzo Marconi”pag. 101

- 5.1. Provenienza del bene
- 5.2. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- 5.3. Diritti demaniali o usi civici
- 5.4. Descrizione degli immobili
- 5.5. Congruenza dei dati
- 5.6. Variazioni catastali
- 5.7. Conformità ai Titoli Autorizzativi
- 5.8. Possesso del bene
- 5.9. Valore degli immobili
- 5.10. Suddivisione in lotti
- 5.11. Planimetrie catastale, visura catastale e doc. fotografica

6. Montevarchi, “Via Burzagli 2” Via Amm. Burzagli.pag. 147

- 6.1. Provenienza del bene
- 6.2. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- 6.3. Diritti demaniali o usi civici
- 6.4. Descrizione degli immobili
- 6.5. Congruenza dei dati
- 6.6. Variazioni catastali
- 6.7. Conformità ai Titoli Autorizzativi
- 6.8. Possesso del bene
- 6.9. Valore degli immobili
- 6.10. Suddivisione in lotti
- 6.11. Planimetrie catastale, visura catastale e doc. fotografica

7. Montevarchi, “Villa delle Rose” Loc. Levanella.pag 167

- 7.1. Provenienza del bene
- 7.2. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- 7.3. Diritti demaniali o usi civici
- 7.4. Descrizione degli immobili
- 7.5. Congruenza dei dati
- 7.6. Variazioni catastali
- 7.7. Conformità ai Titoli Autorizzativi
- 7.8. Possesso del bene
- 7.9. Valore degli immobili
- 7.10. Suddivisione in lotti
- 7.11. Planimetrie catastale, visura catastale e doc. fotografica

8. Montevarchi, “Levanella Scambio” Via Parri. pag. 220

- 8.1. Provenienza del bene
- 8.2. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- 8.3. Diritti demaniali o usi civici
- 8.4. Descrizione degli immobili
- 8.5. Congruenza dei dati
- 8.6. Variazioni catastali
- 8.7. Conformità ai Titoli Autorizzativi
- 8.8. Possesso del bene
- 8.9. Valore degli immobili
- 8.10. Suddivisione in lotti
- 8.11. Planimetrie catastale, visura catastale e doc. fotografica

9.0 conclusioni.....pag. 231

Il sottoscritto, *Geom. Giovanni Bacci*, iscritto con il n. 932 al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo, con studio tecnico posto in Comune di Civitella in Val di Chiana Località Tegoletto, Via Piave, 13, avendo ricevuto incarico dal Dott. Gianni Tiezzi in qualità di curatore della Società ARCA COSTRUZIONI S.R.L con sede in Terranuova Bracciolini, Via Poggiolupi, 468 con partita iva numero 01804270518 di redigere una perizia relativa alla valutazione di immobili urbani e di alcuni terreni posti nei Comuni di Cavriglia, Montevarchi, Pergine Valdarno, San Giovanni Valdarno e Terranuova Bracciolini, procede alla seguente relazione.

Lo scrivente informa inoltre che la presente sostituisce interamente quella già depositata nel settembre 2014 della quale vengono corrette piccole imprecisioni o carenze comunque non significative ai fini della validità complessiva della relazione stessa.

Restano pertanto ferme le date di riferimento:

DATA DELL'INCARICO: La data dell'incarico del giudizio di stima risale al mese di **Febbraio 2014**.

DATA DELLA STIMA: La data della formulazione del giudizio di stima da parte dello scrivente risale al mese di **Marzo 2014**.

INTRODUZIONE

La società ARCA COSTRUZIONI S.R.L. risulta intestataria di alcuni complessi edilizi ricadenti nei Comuni di Cavriglia, Montevarchi, Pergine Valdarno, San Giovanni Valdarno e Terranuova Bracciolini.

a) I beni in esame e la loro collocazione.

Assegneremo per ogni bene un colore di riferimento per meglio “leggere” la seguente relazione, inoltre alcuni beni saranno suddivisi in lotti viste le diverse tipologie ma con la stessa ubicazione:

Comune di Pergine Valdarno:

Complesso residenziale, denominato “I Villini” Frazione Montalto, Via IV Novembre e Via 2 Giugno.

Comune di Cavriglia:

Complesso residenziale denominato “Casa Maria”, ubicato in Comune di Cavriglia, in Via Casa Maria.

Comune di Terranuova Bracciolini:

Terreno edificabile posto in Viale Piave, Terranuova Bracciolini.

Comune di Terranuova Bracciolini:

Terreno edificabile posto nella frazione Le Ville, in Località Potiburi.

Comune di San Giovanni Valdarno:

San Giovanni Valdarno, Via Sansoni, Palazzo Marconi.

Comune di Montevarchi:

Montevarchi, Via Amm. Burzagli

Loc. Levanella, Complesso edilizio “Villa delle Rose”

Levanella Scambio, Via Parri

b). Le osservazioni generali, il criterio di valutazione, gli allegati.

Scopo della presente valutazione è determinare il più probabile Valore Venale di Mercato delle unità immobiliari in oggetto.

La presente valutazione è riferita e limitata rigorosamente all'epoca in cui è stata eseguita, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura statistica previsionale.

La stima è stata impostata secondo i seguenti paragrafi di studio ed elencazione:

- Criterio di Valutazione;
- Dati Generali e Catastali;
- Descrizione sintetica dell'unità immobiliare;
- Determinazione del Valore Venale di Mercato del bene immobile.

Per la determinazione del più probabile Valore Venale di Mercato viene usato un criterio sintetico basato sulla comparazione.

Secondo tale criterio si prendono come base i valori realizzati (prezzi) da porzioni di fabbricati simili per caratteristiche costruttive, rifiniture, localizzazione, ecc... La tecnica comparativa risulta appropriata in quanto l'adozione di approcci estimativi diversi avrebbe comportato un dispendio di tempo rispetto all'obiettivo funzionale della procedura. Questo comporta chiaramente l'assunzione di margini variabili in funzione delle caratteristiche dei beni, dei tempi di collocazione sul mercato e dell'andamento del mercato immobiliare.

Per un riscontro di riferimento ai prezzi medi di mercato assegnati, sono consultabili anche le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI riferite al primo semestre 2013) che riportano per ogni singola zona presa in oggetto una "forbice" di valore attribuita alla superficie ed espressa a mq. di superficie lorda per ogni tipologia di edificio. Inoltre per una ancor più corretta valutazione mi sono avvalso anche di interviste ad alcuni agenti immobiliari della zona. Per avere un ulteriore riscontro e verifica del valore assegnato verrà utilizzato il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi fondato sulla rendita derivante dai canoni di affitto. Chiaramente detta verifica avverrà solo per i beni locati, constatando così un eventuale sbilancio al valore assegnato o al canone di locazione. Infine per una migliore individuazione del mercato immobiliare di ogni singola zona presa in esame, ci siamo anche avvalsi di perizie fornite dalla committenza redatte da tecnici "della zona" precedentemente incaricati alla valutazione degli immobili oggi presi in esame, perizie risalenti agli anni 2010-2012.

Definizione di superficie lorda: "La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali".

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Nell'ambito della singola unità immobiliare indicheremo come si determina la:

superficie dei vani principali, di quelli a servizio diretto e la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Quindi riepilogando, il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne;

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

20% dei balconi e terrazze scoperti;

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

35% dei patii e porticati;

60% delle verande;

35% della cantine

10% dei giardini di appartamento;

I posti auto scoperti verranno stimati anch'essi a misura, così come i garage ed i box chiusi. Chiaramente i posti auto esterni saranno abbattuti per il 75% della superficie reale.

Per ognuno degli immobili da noi considerati abbiamo rilevato presso l'agenzia del territorio, oltre alla visura catastale, anche la relativa planimetria ed estratto di mappa. Inoltre mi è stata fornita dalla società committente anche la documentazione inerente il titolo di provenienza ed i titoli edilizi per la legittimazione delle opere.

Per quest'ultimo allegato è molto importante precisare che già in questa fase di valutazione è stata verificata presso tutti gli uffici comunali la **conformità edilizia** degli edifici dove l'eventuale mancanza di rispondenza degli immobili ai titoli autorizzativi può comportare limitazioni alla loro commerciabilità. Per questa motivazione ove verrà riscontrata una non-conformità verranno anche esposte le soluzioni di eventuali sanatorie da predisporre per rendere il bene conforme sotto il profilo **edilizio e catastale**.

c). Gli immobili locati.

Pochi immobili da noi considerati risultano locati. La locazione in alcuni casi (locazione commerciale) comporta una rendita garantita dell'immobile e quindi un elemento di qualità. Diversamente invece per gli immobili locati ad abitazione che difetta la possibilità da parte di potenziali acquirenti di disporre liberamente dell'immobile. Comunque tali casistiche non andranno ad incidere nella valutazione assegnata, visto che lo scarso numero di locazioni non permette un riscontro "medio" di verifica, tramite il calcolo della capitalizzazione del reddito ma solo un elemento di riscontro nei valori da noi assegnati.

STIMA DEGLI IMMOBILI.

Comune di Pergine Valdarno:

Complesso residenziale, denominato "I Villini" Frazione Montalto, Via IV Novembre e Via 2 Giugno.

Individuazione planimetrica della Frazione Montalto di Pergine. Il paese anche se di modeste dimensioni è ben servito da tutti i mezzi pubblici oltre alle infrastrutture principali come la ferrovia che collega la città di Arezzo a quella di Firenze, ed è dotato di fruibili urbanizzazioni secondarie oltre di alcuni esercizi pubblici come la farmacia, la banca ecc. Gli immobili sono collocati in strettissima prossimità della strada principale che attraversa tutto il paese, lungo l'asse Est-Ovest che varca in sopraelevazione l'autostrada A1.

Segue l'individuazione aerea per valutare bene la posizione rispetto al centro del paese lettera "B", immobili indicati con il contrassegno "A":



1.1 Provenienza del bene:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2008 Nota presentata con Modello Unico n . 9051 .1/2008 in atti dal 10/07/2008 Repertorio n .: 141800 Rogante: MARTINI ANDREA

Sede: AREZZO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA`

1.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico

Sentenza dichiarativa di fallimento Part. 11950 del 16.12.2013

FAVORE

Massa Creditori fallimento "Arca Costruzioni s.r.l." Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.R.L.

Decreto Ingiuntivo Part. 785-6709 del 20.05.2013

FAVORE

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 91 del 22.01.2013

FAVORE

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 2003 del 30.11.2012

FAVORE

Banca di Anghiari e Stia – Credito cooperativo Soc. Coop.a.r.l.. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 785-6956 del 21.05.2012

FAVORE

Banca Interregionale S.p.a. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 1061 del 22.04.2011

FAVORE

S.r.l. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Ipoteca Volontaria Part. 481 del 2008

FAVORE

BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA

CONTRO

S.R.L.

Ipoteca Volontaria Part. 482 del 2008

FAVORE

BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA

CONTRO

S.R.L.

Ipoteca Volontaria Part. 483 del 2008

FAVORE

BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA

CONTRO

S.R.L.

Ipoteca Volontaria Part. 485 del 2008

FAVORE

BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA

CONTRO

S.R.L.

Ipoteca Volontaria Part. 486 del 2008

FAVORE

BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA

CONTRO

S.R.L.

Ipoteca Volontaria Part. 489 del 2008

FAVORE

BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA

CONTRO

S.R.L.

1.3 Diritti demaniali o usi civici:

Il bene non è oggetto di diritti demaniali o di usi civici.

1.4 Descrizione degli immobili:

Trattasi di sei appartamenti in villette bifamiliari, facenti parte del complesso residenziale, denominato "I Villini", ubicato in Comune di Pergine Valdarno, nella frazione Montalto, Via IV Novembre e Via 2 Giugno. Il complesso ricomprende complessivamente sei fabbricati bifamiliari, tra loro contigui ma separati dai giardini esclusivi. Tutti gli immobili sono disposti su due piani fuori terra oltre il piano seminterrato che ricomprende i garage esclusivi. Gli appartamenti rimasti invenduti, quindi ancora di proprietà della società Arca Costruzioni sono sei, oltre chiaramente ai sei garage annessi. I sei appartamenti invenduti costituiscono parte di quattro villette bifamiliari e più precisamente, due bifamiliari complete, quindi sia per l'appartamento al piano terra che per quello al piano primo, oltre ai garage al piano seminterrato e parte delle altre due bifamiliari, solo per gli appartamenti ricadenti al piano primo, sempre con garage al seminterrato. Le bifamiliari sono state realizzate nei Lotti n. 2, 3, 4 e 6 corrispondenti rispettivamente alle particelle 354, 352, 353 e 358.

Tutte le villette sono formate da due piani fuori terra oltre il piano seminterrato. Al piano seminterrato di ciascuna villetta sono ubicati due box garage (uno per ciascun appartamento), con accesso autonomo da rampe carrabili.

Al piano rialzato è stato realizzato un appartamento, con ingresso indipendente e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno e servizio igienico con vasca, corredato da tre balconi e da piccolo resede pertinenziale in proprietà esclusiva; Il piano primo è costituito da un appartamento, sempre con ingresso indipendente e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno e servizio igienico con doccia, corredato da tre balconi e da piccolo resede pertinenziale in proprietà esclusiva, adiacente la rampa di accesso al piano seminterrato.

Gli edifici di recente costruzione, completati nell'anno 2008 sono stati realizzati in struttura mista cemento armato e tamponature in laterizio. Si presentano ad oggi in ottimo stato conservativo sia esterno che interno, anche se necessitano delle ordinarie opere di manutenzione come la nuova tinteggiatura degli infissi esterni in legno, delle ringhiere in ferro che delimitano la proprietà, oltre alla "tinteggiatura di ripresa" della soletta dei corpi scala e dei muretti di recinzione esterni. Tutti i vani godono di una ottima illuminazione viste le ampie aperture che si affacciano sui terrazzi. Inoltre gli ampi spazi assegnano un ottima fruibilità a tutti i locali.

Descrizione dell'appartamento "tipo":

La porta d'ingresso è una porta con chiusura di sicurezza su tre punti, ed è costituita da profili metallici e rivestimento in materiale plastico, sprovvista di spioncino, ma con impianto videocitofonico posto in adiacenza.

Le aperture esterne sono, costituite da finestre e finestroni in materiale ligneo corredato da doppi vetri termici(4/6/4) oltre alle persiane sempre in legno. Molti finestroni ricadono sui balconi esclusivi dove è collocata la caldaia a metano. Sui balconi sono presenti le indispensabili ringhiere in ferro con semplice disegno "verticale". Il servizio igienico, con rivestimento in gres ceramico è provvisto di vasca per gli appartamenti posti al piano terra e di doccia per quelli posti al piano primo.

Le pavimentazioni interne sono in gres ceramico con battiscopa in legno, mentre in cotto quelle esterne come le terrazze, la rampa scale ed i marciapiedi. Sul bagno troviamo un rivestimento in ceramica di varie tonalità fino ad un'altezza di ml. 2,10.

L'appartamento è termosingolo a metano e sono presenti i corpi radianti in alluminio tipo "tropical".

Considerato che le Concessioni Edilizie risalgono al 2003, gli edifici sono stati realizzati, dal punto di vista dell'isolamento termico, seguendo le leggi vigenti all'epoca (Legge 10/91 e decreti attuativi previgenti al D.M. 178, entrato in vigore l'8 ottobre 2005). Pertanto, come risulta dagli Attestati di Certificazione Energetica, gli edifici non rientrano sicuramente su una "ottima" Classe energetica.

L'appartamento ad oggi è privo di tutti i corpi illuminanti interni ed esterni (sul balcone).

Descrizione del garage tipo:

Il garage posto al piano seminterrato gode di una discreta fruibilità vista l'ampia rampa di accesso e le discrete dimensioni dell'apertura d'ingresso. Data la presenza anche di due piccole finestre questo riceve anche una sufficiente illuminazione naturale. Anche se è presente uno scannafosso a protezione delle pareti interne, su alcune di queste iniziano ad affiorare modesti distaccamenti di intonaco e tinteggiatura dovuti da un'umidità di risalita. Riportiamo adesso nelle tabelle sottostanti suddivise per ogni singola unità immobiliare il risultato dei calcoli delle superfici commerciali computate con i coefficienti di ragguaglio indicati nella premessa della relazione.

Foglio e Particella	Sub.	Destinazione	Indirizzo: Via 2 Giugno, civico,	Superficie lorda U.I.	Balconi e terrazze 20%	Giardino o rampe 10%	Totale Superficie Comm. Singola U.I
Fg. 8 P.IIa 354	1	Garage	22	33,60	-	4,05	37,65
	2	Garage	16	45,90	-	5,16	51,06
	3	<i>Appartamento</i>	20	85,16	1,45+2,54	9,78	98,93
	4	<i>Appartamento</i>	18	85,16	1,45+2,54	7,85	97,00
Fg.8 P.IIa 352	1	Garage	25	45,90	-	5,66	51,56
	2	Garage	31	33,60	-	3,96	37,56
	5	<i>Appartamento</i>	27	83,94	1,45+2,54	9,78	97,71
	6	<i>Appartamento</i>	29	83,94	1,45+2,54	7,85	95,78
Fg. 8 P.IIa 353	1	Garage	6	36,74	-	5,84	42,58
	4	<i>Appartamento</i>	4	85,51	1,80+2,32	7,29	96,92
Fg. 8 P.IIa 358	1	Garage	38	36,74	-	5,23	41,97
	4	<i>Appartamento</i>	36	85,16	1,45+2,54	7,02	96,17
TOTALE appartamenti							582,51
TOTALE garage							262,38

1.5 Congruenza dei dati:

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.

1.6 Variazioni catastali:

La rappresentazione catastale corrisponde allo stato di fatto.

1.7 Conformità ai Titoli Autorizzativi:

I fabbricati in oggetto, sono stati realizzati in ordine ai seguenti provvedimenti autorizzativi, rilasciati dal Comune di Pergine Valdarno:

Concessione edilizia n. 991 del 7 aprile 2003 (per le opere di urbanizzazione);

Concessione edilizia n. 1015 del 23 ottobre 2003 (per il lotto n.2);

Concessione edilizia n. 1017 del 23 ottobre 2003 (per il lotto n.6);

Concessione edilizia n. 1024 del 26 novembre 2003 (per il lotto n.3);

Concessione edilizia n. 1025 del 26 novembre 2003 (per il lotto n.4);

Concessioni edilizie in variante delle precedenti nn. 1143 a 1147 del 29 novembre 2006;

Successive D.I.A. in variante nn. da 625 a 629 presentate in data 1 febbraio 2007, e attestazioni di conformità e certificazioni di abitabilità protocollo nn. 2831, 2832, 2833, 2835 e 2836 del 14 maggio 2008;

Alla data del sopralluogo ed in base all'accesso da me effettuato presso l'amministrazione comunale non sono stati riscontrate incongruenze tra la realtà e gli elaborati depositati. Quindi in base agli atti autorizzativi sopra citati, sotto il profilo della regolarità urbanistica, l'immobile viene garantito conforme a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

1.8 Possesso del bene:

Tutti le unità immobiliari prese in esame sono libere e possedute dalla società ad eccetto di un appartamento posto al piano terra censito al Foglio 8, P.lla 352 sub 2 e sub. 5 per il garage, che risultano ad oggi locati .

1.9 Valore degli immobili:

Considerati il buon grado di rifinitura, pronti alla consegna, l'ottima condizione statica, il posizionamento, zona con affaccio sulla campagna ma vicina all'autostrada A1 (a circa 100 ml.), che genera un lieve ma costante e continuo rumore di fondo, vista la zona servita da tutti i servizi pubblici, l'ottima fruibilità, le caratteristiche generali e le informazioni ottenute a mezzo dei documenti reperiti o che mi sono stati esibiti e quant'altro può influire sulla valutazione, si conclude che il valore a mq. stimato per gli appartamenti da noi considerati è di **euro 1000,00** mentre per il garage è di **€. 450,00**.

Ottenendo così:

Per gli appartamenti euro 1000,00 x mq. 582,51 = euro 582.510,00

Per i Garage al piano seminterrato euro 450 x mq. 262,38 = €. 118.071,00

Totale €. 700.581,00

1.10 Suddivisione in lotti

I beni costituiscono un lotto nell'ambito della procedura esecutiva; la suddivisione in singoli lotti, costituiti ciascuno da appartamento e garage, risulta coerente ed applicabile, in quanto la vendita separata di ciascun lotto valorizzerebbe i successivi lotti in vendita.

Così otteniamo:

Lotto A Foglio 8 Particella 354 sub 1 garage e sub. 3 appartamento.

Mq. 37,65 x € 450,00 = € 16942,50

Mq. 98,93 x € 1000 = € 98930,00

Totale € 115.872,50 arrotondato a € 115.000,00

Lotto B Foglio 8 Particella 354 sub 2 garage e sub. 4 appartamento.

Mq. 51,06 x € 450,00 = € 22977,00

Mq. 97,00 x € 1000 = € 97000,00

Totale € 199.977,00 arrotondato a € 120.000,00

Lotto C Foglio 8 Particella 352 sub 2 garage e sub. 5 appartamento.

Mq. 37,56 x € 450,00 = € 16902,00

Mq. 97,91 x € 1000 = € 97910,00

Totale € 114.812,00 arrotondato a € 114.000,00

Lotto D Foglio 8 Particella 352 sub 1 garage e sub. 6 appartamento.

Mq. 51,56 x € 450,00 = € 23202,00

Mq. 95,78 x € 1000 = € 95780,00

Totale € 118.982,00 arrotondato a € 118.000,00

Lotto E Foglio 8 Particella 353 sub 1 garage e sub. 4 appartamento.

Mq. 42,58 x € 450,00 = € 19161,00

Mq. 96,92 x € 1000 = € 96920,00

Totale € 116.081,00 arrotondato a € 116.000,00

Lotto F Foglio 8 Particella 358 sub 1 garage e sub. 4 appartamento.

Mq. 41,97 x € 450,00 = € 18886,50

Mq. 96,17 x € 1000 = € 96170,00

Totale € 115.056,50 arrotondato a € 115.000,00

Riscontro Tabella O.M.I.**Provincia:** AREZZO**Comune:** PERGINE VALDARNO**Fascia/zona:** Centrale/ABITATO DI MONTALTO**Codice di zona:** B1**Microzona catastale n.:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	530	760	L	2,6	3,8	N

Come riportano le metodologie e processi di valutazione dell'istituto per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, lo stato conservativo dell'immobile considerato è riferito a: *Stato conservativo prevalente e cioè lo stato conservativo (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare residenziale all'interno di una zona OMI.*

Lo scostamento della nostra valutazione rispetto al valore di riferimento è dovuto ad una semplice considerazione e cioè quella che sia gli appartamenti che i garage sono già presenti nel mercato da alcuni anni e che quindi oltre a necessitare di opere di manutenzione ordinaria (come sopra richiamate) anche di intervenire con accorgimenti che andranno a migliorare l'attuale classe energetica dell'edificio (classe D a me comunicata) dato che l'odierno mercato immobiliare (ancora in fase discendente) è orientato prevalentemente all'acquisto di fabbricati in classe energetica "A". Questo comporta una ragionevole diminuzione del valore di mercato.

Verifica valutazione tramite la capitalizzazione del reddito delle unità immobiliari locate:

Su questo complesso edilizio un appartamento ed un garage da noi valutati risultano attualmente locati, più precisamente l'appartamento posto al piano terra censito alla Particella 352 subalterno 5 ed il garage censito al subalterno 2. Appartamento e garage locati alla Sig.ra Nannini Daniela dal 01.04.2012 al 31.12.2014 per un importo annuo di €. 6.360,00.

Procederemo al riscontro del valore da noi assegnato separando chiaramente le due unità immobiliari con il riscontro di quanto pervenuto dal calcolo della capitalizzazione del reddito. Per procedere ad un corretto calcolo scomputeremo dall'importo di canone mensile pari ad €. 530, il canone di importo assegnato al garage e pertinenze che presumibilmente si aggirano ad €. 150 mensili, ottenendo così un canone mensile pari ad €. 380,00.

Così otteniamo solo per l'appartamento:

Nome	inizio	fine	canone/anno	canone/mese	ISTAT	sup.netta	€/mq/anno	€/mq/mese
Nannini	01/04/12	31/12/14	4560	380	0,00	75	60,80	5,06

Il canone di locazione è comprensivo dei costi di gestione ed è relativo alla superficie netta.

Il rapporto tra superficie lorda e superficie netta è desumibile dal prospetto sottostante ed è pari ad 1,13.

Nome	sup. netta	sup. lorda	lorda/netta
Nannini	75	85	1,13

Il canone medio annuo di locazione riferito alla superficie lorda è pari a circa €. $60,80 \times 1,13 = € 68,70$.

Al canone medio annuo di locazione definito nel precedente passaggio dovranno essere detratte le spese di gestione dell'edificio che vengono sostenute dal proprietario e viste le tassazioni e le imposte annuali sulle abitazioni; le spese possono essere quantificate nell'ordine del 40% e porteranno il canone ad **41,22 €/mq/anno**.

Il saggio di interesse può essere desunto dai valori dell'OMI sopra riportati per la microzona in oggetto 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 saggio di interesse nel prospetto che segue.

	min	max
locazione mese-netta	3,00	4,50
loc. anno-netta(x12)	36,00	54,00
loc. anno-lorda(xL/N)	31,85	47,78
valore mercato	850	1250
saggio interesse	Loca anno lorda : valore di mercato x100	
	3,75	3,82

Ne consegue che può essere preso a riferimento un saggio di interesse medio pari al 3,785%.

Pertanto il valore riferito alla superficie lorda sarà pari a:

locazione / saggio interesse = valore mercato

€. 41,22 / 3,785 % = 1089 €/mq

arrotondabile a **1.000,00 €/mq**. Stesso valore da noi assegnato, con il metodo di comparazione. Visto il perfetto riscontro non procederemo al calcolo della capitalizzazione del reddito per il garage locato.

1.11 Seguono planimetrie catastali, visura catastale e documentazione fotografica:

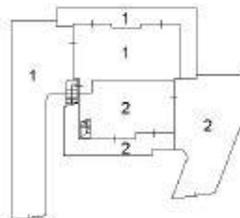
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Gaggi Marco
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Arezzo	N. 940

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Arezzo

Comune di Pergine Valdarno		Protocollo n. AR0002661 del 08/01/2008	
Sezione:	Foglio: 8	Particella: 352	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2014 - Comune di PERGINE VALDARNO (GR451) - Foglio: 8 - Particella: 352 - Elaborato planimetrico >

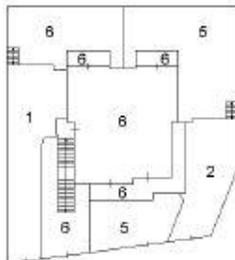
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0002661 del 08/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pergine Valdarno

Localita' Montalto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 352
Subalterno: 1

Compilata da:
Gaggi Marco

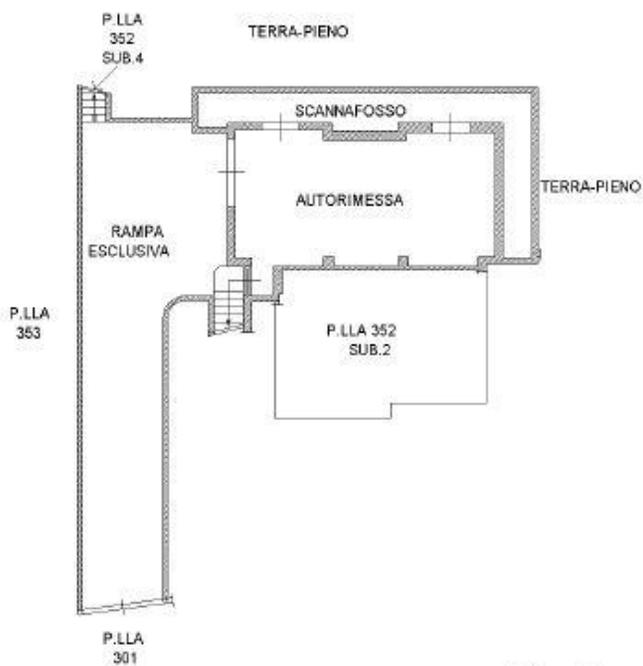
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 940

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO
H= 2,40 mt**



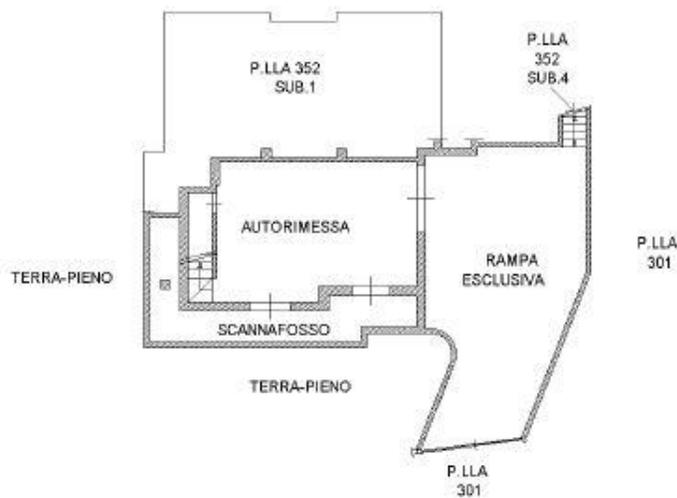
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2014 - Comune di PERGINE VALDARNO (GR451) - < Foglio: 8 - Particella: 352 - Subalterno: 1 - VIA VECCHIA ARETINA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2014 - n. T235936 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Arezzo	Dichiarazione protocollo n. AR0002661 del 08/01/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Pergine Valdarno Localita' Montalto civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 352 Subalterno: 2	Compilata da: Gaggi Marco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Arezzo N. 940

PIANO SEMINTERRATO
H= 2,40 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2014 - n. T235936 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 07/02/2014 - n. T237467 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0002661 del 08/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pergine Valdarno

Localita' Montalto

civ.

Identificativi Catastali:

Sesione:
Foglio: 8
Particella: 352
Subalterno: 5

Compilata da:
Gaggi Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

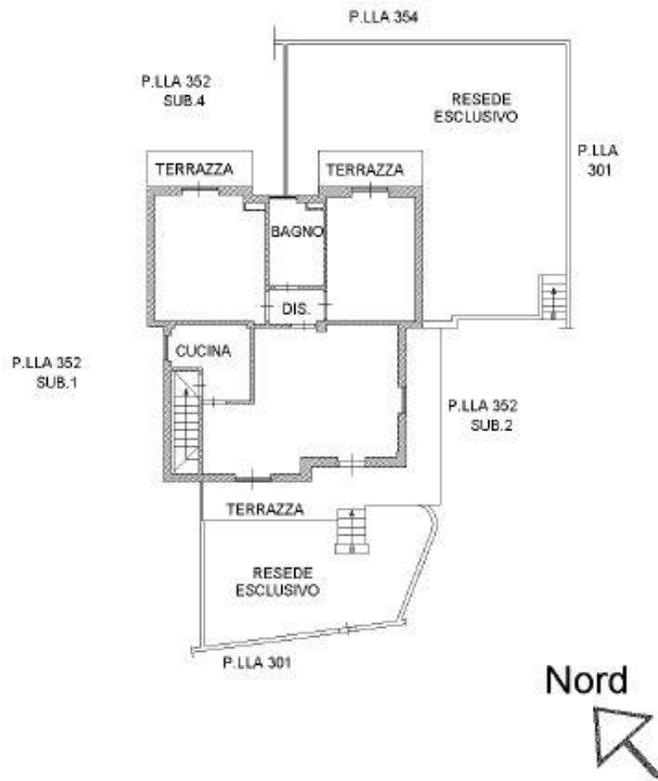
Prov. Arezzo

N. 940

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO
H= 2,70 mt



U. Catasto del Territorio - Situazione al 07/02/2014 - Comune di PERGINE VALDARNO (GR451) - Foglio: 8 - Particella: 352 - Subalterno: 5 - VIA VECCHIA ARETINA piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2014 - n. T237467 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0002661 del 08/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pergine Valdarno

Localita' Montalto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 352
Subalterno: 6

Compilata da:
Gaggi Marco

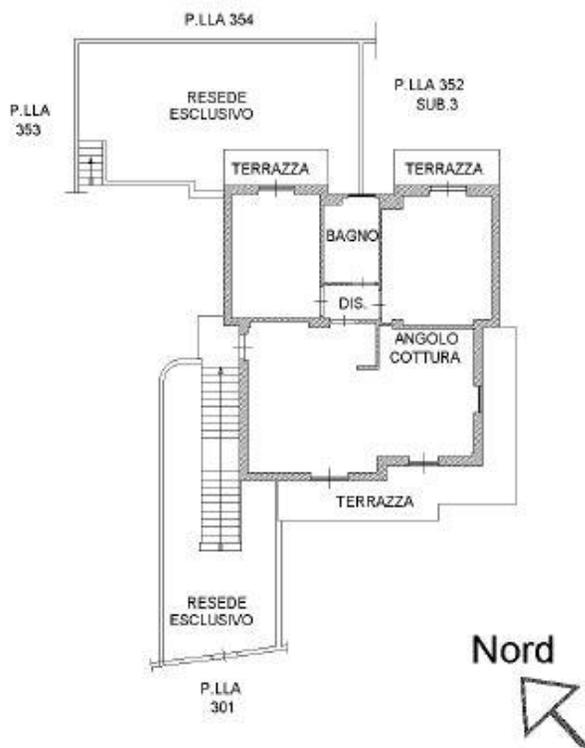
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 940

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
H = 2,70 mt



10 metri

Cat. del Fabbricati - Situazione al 07/02/2014 - Comune di PERGINE VALDARNO (GR51) - < Foglio: 8 - Particella: 352 - Subalterno: 6 >
VIA VECCHIA ARETINA piano: 1-1;

Ultima planimetria in atti

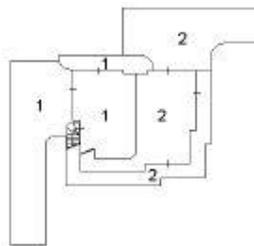
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Gaggi Marco
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Arezzo	N. 940

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo

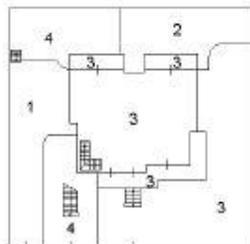
Comune di Pergine Valdarno	Protocollo n. AR0040658 del 25/02/2008
Sezione: Foglio: 8 Particella: 353	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2014 - Comune di PERGINE VALDARNO (G451) -< Foglio: 8 - Particella: 353 - Elaborato planimetrico >

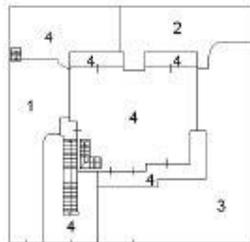
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2014 - n. T221130 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Data: 07/02/2014 - n. T237460 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0040658 del 25/02/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pergine Valdarno

Localita' Montalto

civ.

Identificativi Catastali:

Sesione:

Foglio: 8

Particella: 353

Subalterno: 1

Compilata da:

Gaggi Marco

Iscritto all'albo:

Geometri

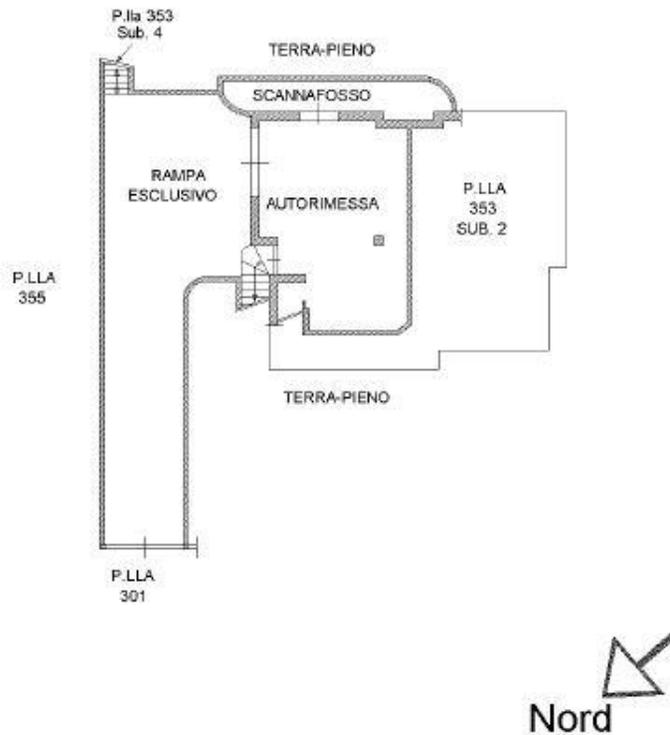
Prov. Arezzo

N. 940

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO SEMINTERRATO
H= 2,40 mt**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2014 - Comune di PERGINE VALDARNO (G451) - < Foglio: 8 - Particella: 353 - Subalterno: 1 -
VIA VECCHIA ARETINA piano: S.1;

Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2014 - n. T237460 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0002695 del 08/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pergine Valdarno

Localita' Montalto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 353

Subalterno: 4

Compilata da:

Gaggi Marco

Iscritto all'albo:

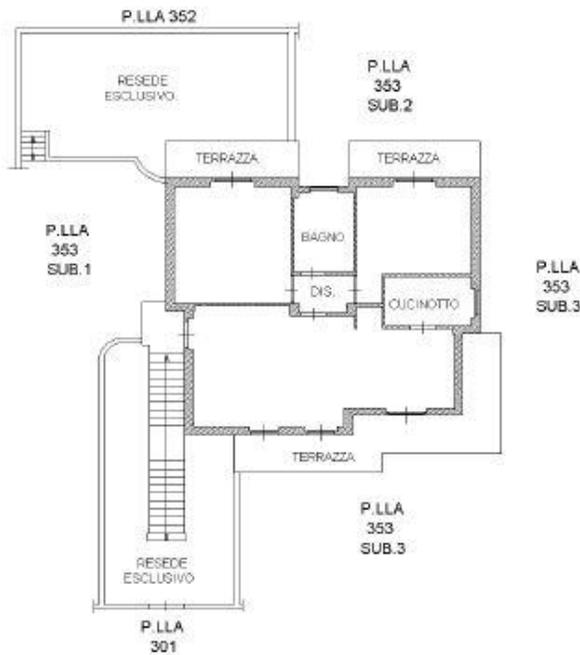
Geometri

Prov. Arezzo

N. 940

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
H= 2,70 mt



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2014 - Comune di PERGINE VALDARNO (GR451) - Foglio: 8 - Particella: 353 - Subalterno: 4 - VIA VECCHIA ARETINA piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2014 - n. T237462 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

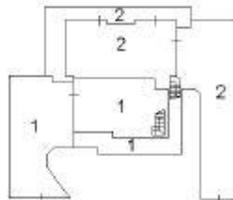
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Gaggi Marco
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Arezzo	N. 940

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

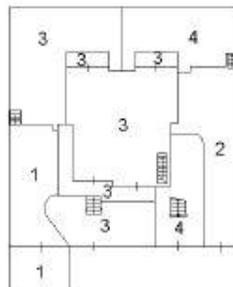
Comune di Pergine Valdarno	Protocollo n. AR0002684 del 08/01/2008
Sezione: Foglio: 8 Particella: 354	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2014 - Comune di PERGINE VALDARNO (G45 I) -< Foglio: 8 - Particella: 354 - Elaborato planimetrico >

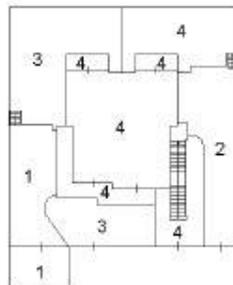
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



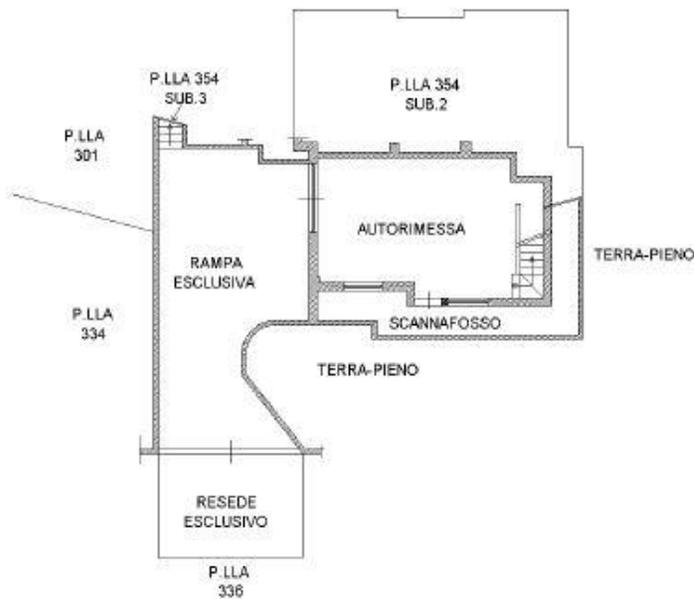
Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2014 - n. T235928 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Arezzo	Dichiarazione protocollo n. AR0002684 del 08/01/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Pergine Valdarno Localita' Montalto civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Gaggi Marco	N. 940
Sezione: Foglio: 8	Iscritto all'albo: Geometri	
Particella: 354	Prov. Arezzo	
Subalterno: 1		

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO
H= 2,40 mt



Cat. del Fabbricati - Situazione al 07/02/2014 - Comune di PERGINE VALDARNO (G451) - Foglio: 8 - Particella: 354 - Subalterno: 1 - VIA VECCHIA ARETINA piano: S.1.

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2014 - n. T235928 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 07/02/2014 - n. T235929 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0002684 del 08/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pergine Valdarno

Localita' Montalto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 354

Subalterno: 2

Compilata da:

Gaggi Marco

Iscritto all'albo:

Geometri

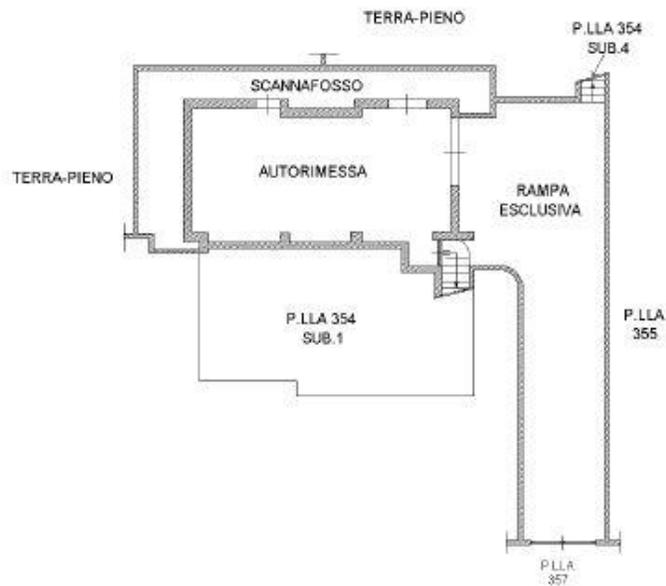
Prov. Arezzo

N. 940

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO
H= 2,40 mt



Nord

U. Catasto del Fabbricati - Simulazione al 07/02/2014 - Comune di PERGINE VALDARNO (CA5 D) - < Foglio: 8 - Particella: 354 - Subalterno: 2 >
VIA VECCHIA ARETINA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2014 - n. T235929 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 07/02/2014 - n. T235931 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0002684 del 08/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pergine Valdarno

Localita' Montalto

civ. ...

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 354
Subalterno: 3

Compilata da:
Gaggi Marco

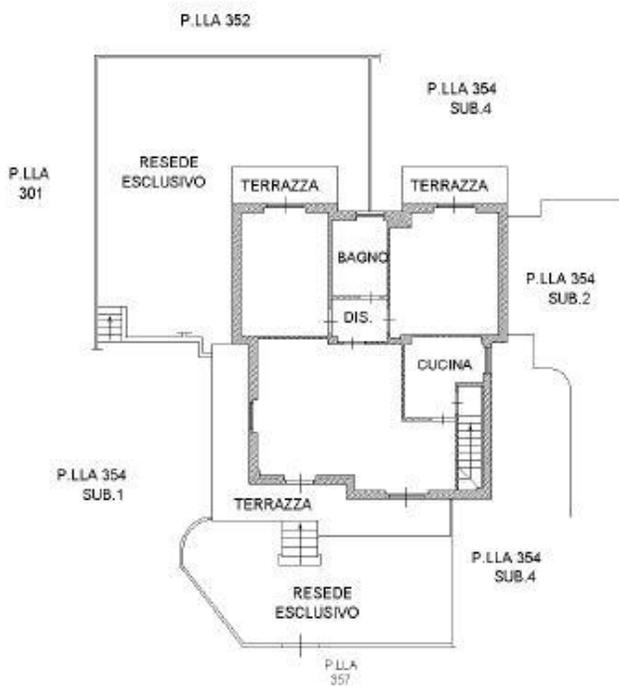
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 940

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRENO
H= 2,70 mt



U. Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2014 - Comune di PERGINE VALDARNO (GH51) - < Foglio: 8 - Particella: 354 - Subalterno: 3 ->
VIA VECCHIA ARETINA piano: T;
Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2014 - n. T235931 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 07/02/2014 - n. T235933 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Arezzo	Dichiarazione protocollata n. AR0002684 del 08/01/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Pergine Valdarno Localita' Montalto civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 354 Subalterno: 4	Compilata da: Gaggi Marco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Arezzo N. 940

PIANO PRIMO
H= 2,70 mt



Catasto dei fabbricati - Situazione al 07/02/2014 - Comune di PERGINE VALDARNO (G451) - Foglio: 8 - Particella: 354 - Subalterno: 4 - VIA VECCHIA ARETINA piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2014 - n. T235933 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

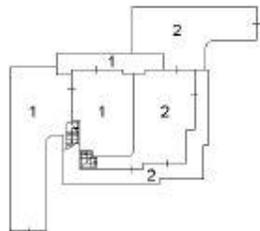
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Gaggi Marco
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Arezzo	N. 940

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Comune di Pergine Valdarno	Protocollo n. AR0002676 del 08/01/2008
Sezione: Foglio: 8 Particella: 358	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2014 - Comune di PERGINE VALDARNO (G451) - Foglio: 8 - Particella: 358 - Elaborato planimetrico >

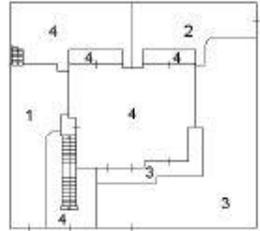
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



Nord



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0002676del 08/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pergine Valdarno

Localita' Montalto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 358
Subalterno: 1

Compilata da:

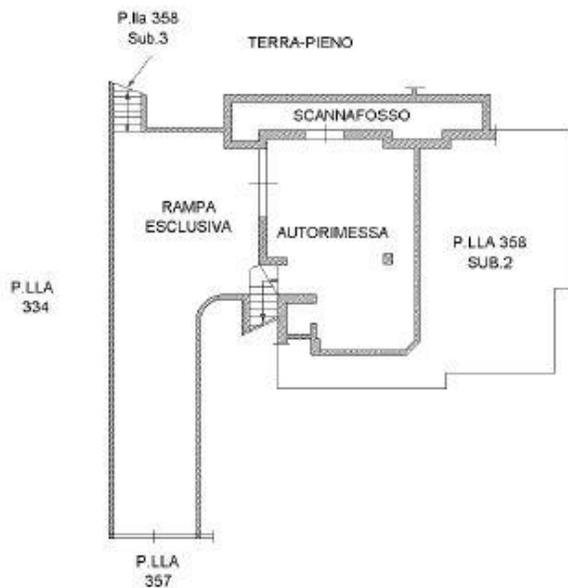
Gaggi Marco
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 940

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO
H= 2,40 mt

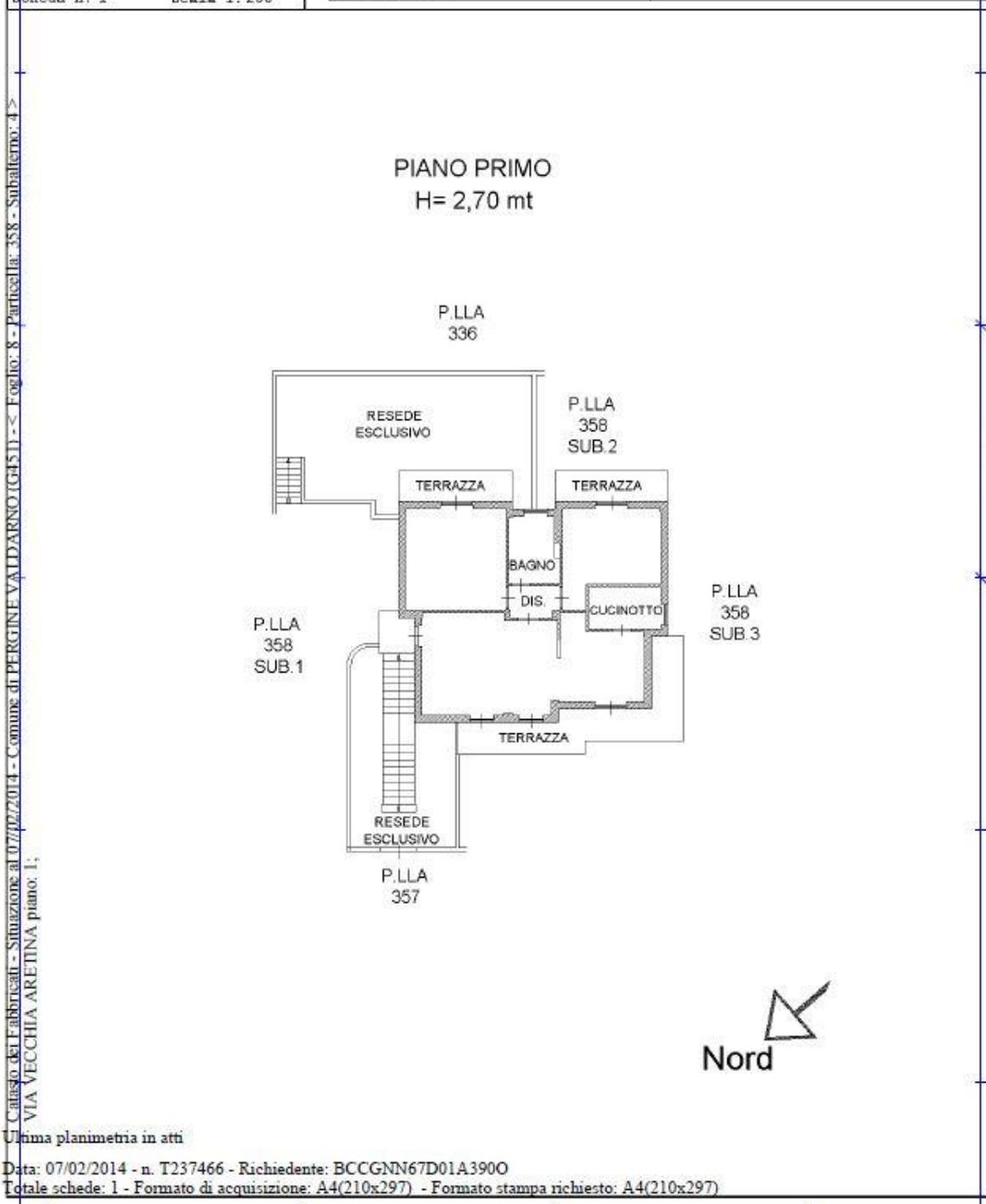


Catasto del Fabbricati - Situazione al 07/02/2014 - Comune di PERGINE VALDARNO (G451) - Foglio: 8 - Particella: 358 - Subalterno: 1 - VIA VECCHIA ARETINA piano: S.1.

Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2014 - n. T237466 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Arezzo	Dichiarazione protocollo n. AR0002676 del 08/01/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Pergine Valdarno Localita' Montalto civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 358 Subalterno: 4	Compilata da: Gaggi Marco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Arezzo N. 940



Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2014 - n. T237466 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

7. Unità Immobiliari site nel Comune di PERGINE VALDARNO(Codice G451) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		8	354	1			C/6	3	31 m ²	Euro 153,70	VIA VECCHIA ARETINA piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2012 n. 41704 .1/2012 in atti dal 12/10/2012 (protocollo n. AR0162910) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
2		8	354	2			C/6	3	38 m ²	Euro 188,40	VIA VECCHIA ARETINA piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2012 n. 41705 .1/2012 in atti dal 12/10/2012 (protocollo n. AR0162911) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
3		8	354	3			A/3	4	5 vani	Euro 400,25	VIA VECCHIA ARETINA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2012 n. 41706 .1/2012 in atti dal 12/10/2012 (protocollo n. AR0162912) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
4		8	354	4			A/3	3	5 vani	Euro 335,70	VIA VECCHIA ARETINA piano: I; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2012 n. 41707 .1/2012 in atti dal 12/10/2012 (protocollo n. AR0162913) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
5		8	352	1			C/6	3	39 m ²	Euro 193,36	VIA VECCHIA ARETINA piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2012 n. 41708 .1/2012 in atti dal 12/10/2012 (protocollo n. AR0162914) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
6		8	352	2			C/6	3	30 m ²	Euro 148,74	VIA VECCHIA ARETINA piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2012 n. 41709 .1/2012 in atti dal 12/10/2012 (protocollo n. AR0162915) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione



Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/12/2013

Data: 09/12/2013 - Ora: 16.52.03

Segue

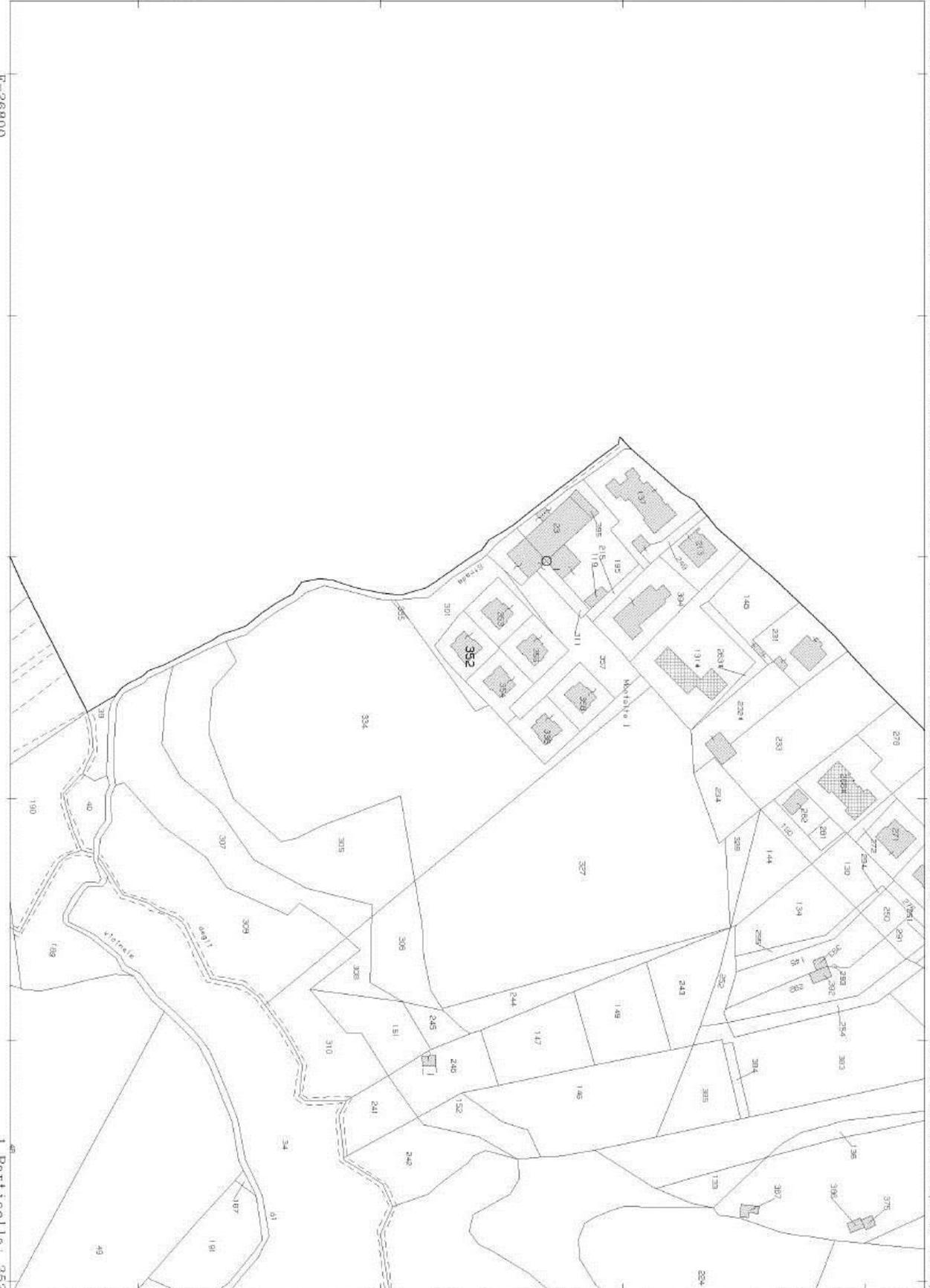
Visura n.: T259449 Pag: 10

7		8	353	1			C/6	3	32 m ²	Euro 158,66	VIA VECCHIA ARETINA piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2012 n. 41710 .1/2012 in atti dal 12/10/2012 (protocollo n. AR0162916) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
8		8	353	4			A/3	4	6 vani	Euro 480,30	VIA VECCHIA ARETINA piano: I; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2012 n. 41713 .1/2012 in atti dal 12/10/2012 (protocollo n. AR0162919) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
9		8	358	1			C/6	3	33 m ²	Euro 163,61	VIA VECCHIA ARETINA piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2012 n. 41718 .1/2012 in atti dal 12/10/2012 (protocollo n. AR0162924) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
10		8	358	4			A/3	4	5,5 vani	Euro 440,28	VIA VECCHIA ARETINA piano: I; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2012 n. 41721 .1/2012 in atti dal 12/10/2012 (protocollo n. AR0162927) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
11		8	352	5			A/3	4	5 vani	Euro 400,25	VIA VECCHIA ARETINA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2012 n. 41727 .1/2012 in atti dal 12/10/2012 (protocollo n. AR0162933) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
12		8	352	6			A/3	4	5 vani	Euro 400,25	VIA VECCHIA ARETINA piano: T -1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2012 n. 41728 .1/2012 in atti dal 12/10/2012 (protocollo n. AR0162934) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione

N=19800

E=26900

Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR RENZULLI ANTONIO WALTER
Visura telematica(0.90 euro)



Comune: PERGINE VALDARNO
Foglio: 8

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

7-Feb-2014 16:53
Prot. n. T224141/2014



VISTE ESTERNE COMPLESSO







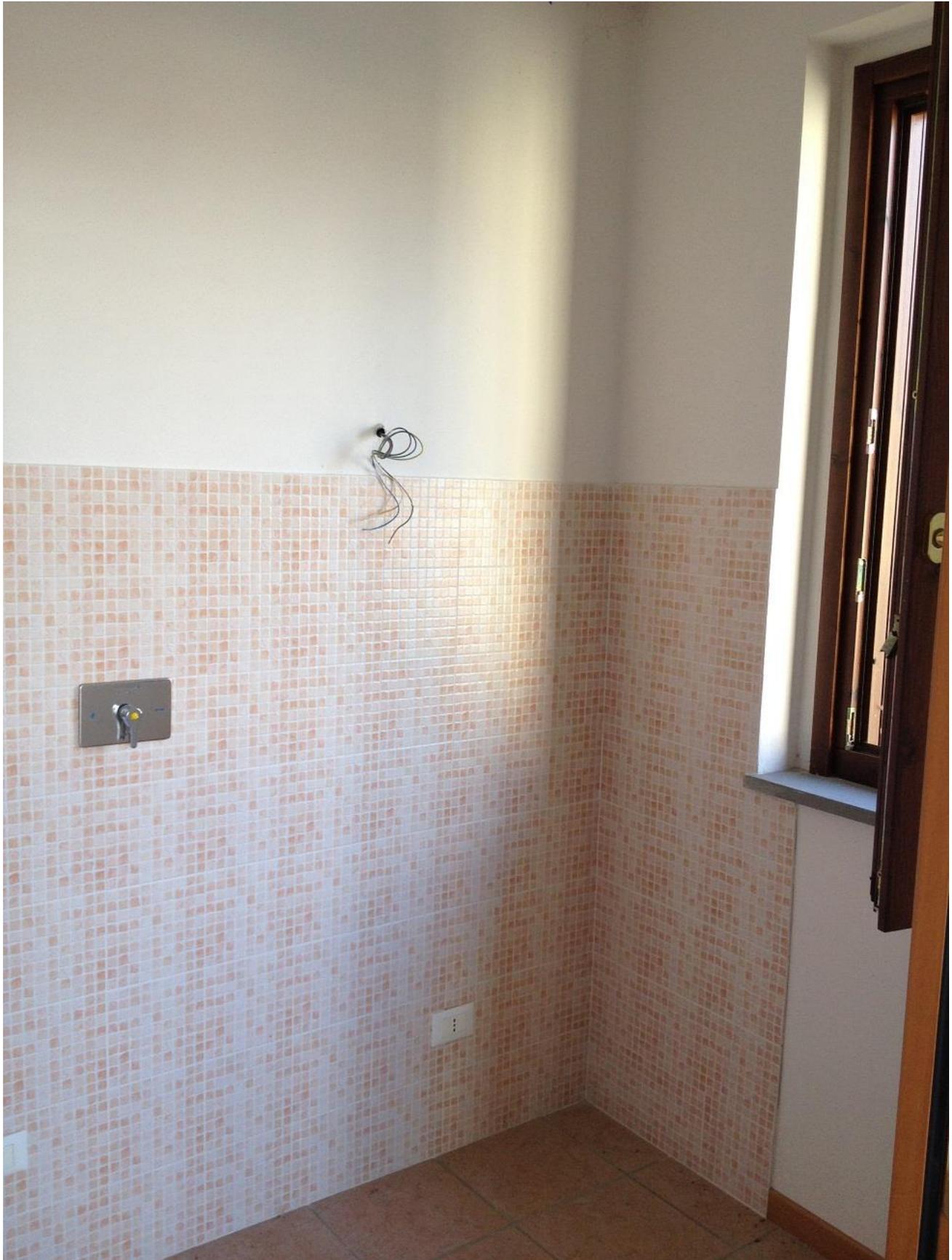




Viste interne “appartamento tipo”









Comune di Cavriglia:

Complesso residenziale denominato "Casa Maria", ubicato in Comune di Cavriglia, in Via Casa Maria.

Individuazione planimetrica del paese di Cavriglia. Il paese anche se di modeste dimensioni è ben servito da tutti i mezzi pubblici oltre alle infrastrutture principali come la vicina autostrada A1 (casello Valdarno a soli 8 km). Il paese è dotato di fruibili urbanizzazioni secondarie. Centro collinare, basato soprattutto sull'attività industriale (come tutti i maggiori centri valdarnesi) e turistica. Il territorio si distribuisce in numerose località, quali: Castelnuovo dei Sabbioni, Massa, Meleto, Monastero, Montegonzi, Neri, S. Cipriano-Santa Barbara-Centinale, S. Pancrazio e Vacchereccia. Il paesaggio, tipicamente collinare toscano con vigneti e oliveti e in alcune zone anche castagni, vede la presenza di un buono afflusso turistico nelle piccole ma numerose attrezzature turistiche. Segue l'individuazione aerea per valutare bene la posizione rispetto al centro del paese di Cavriglia lettera "B", immobili indicati con il contrassegno "A":



2.1 Provenienza del bene:

Acquisto terreno: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/2006 Repertorio n 136761 Rogante: MARTINI ANDREA Sede: AREZZO - Conferimento in Società.

2.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico

Sentenza dichiarativa di fallimento Part. 11950 del 16.12.2013

FAVORE

Massa Creditori fallimento "Arca Costruzioni s.r.l." Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.R.L.

Decreto Ingiuntivo Part. 785-6956 del 20.05.2013

FAVORE

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 91 del 22.01.2013

FAVORE

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 2003 del 30.11.2012

FAVORE

Banca di Anghiari e Stia – Credito cooperativo Soc. Coop.a.r.l.. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 785-6709 del 21.05.2012

FAVORE

Banca Interregionale S.p.a. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Ipoteca volontaria, garanzia di mutuo Part. 5059 del 20.12.2005

FAVORE

UNIPOL BANCA S.p.A.. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

2.3 Diritti demaniali o usi civici:

Il bene non è oggetto di diritti demaniali o di usi civici.

2.4 Descrizione degli immobili:

Trattasi di appartamenti in edifici contigui (a schiera) facenti parte del complesso residenziale, denominato "Casa Maria", ubicato in Comune di Cavriglia, Via Casa Maria. Il complesso ricomprende complessivamente 19 appartamenti e 20 garage distribuiti alcuni in tipologia duplex con giardini esclusivi ed altri su singolo piano (per le unità abitative) mentre la maggior parte dei garage sono situati al piano interrato (15) ed altri al piano terra (5).

Tutti gli immobili sono disposti al massimo su due piani fuori terra oltre il piano interrato che ricomprende i detti garage esclusivi. Gli appartamenti rimasti invenduti, quindi ancora di proprietà della società Arca Costruzioni sono sette, oltre chiaramente ai sette garage annessi.

I sette appartamenti invenduti costituiscono quindi circa 1/3 dell'intero complesso edilizio. Solo alcuni hanno lo stesso dimensionamento ma tutti con la stessa qualità costruttiva e tipologia di rifiniture.

Gli appartamenti che andremo a prendere in considerazione si sviluppano su due piani eccetto il sub. 2 situato al piano primo che ha solo il resede e l'ingresso (vano scala) situato a piano terra. Tutti gli appartamento hanno ingresso indipendente e godono di resede privato di diverse dimensioni.

A piano terra sono situati i vani giorno come il soggiorno la cucina ed in alcuni casi anche un piccolo servizio igienico privo di finestra, oltre chiaramente al resede ed all'ingresso. Mentre a piano primo troviamo le camere ed il servizio igienico. Eccezione fatta per l'appartamento identificato al sub 2 che si sviluppa interamente al piano primo. Alcuni appartamenti, quelli situati sul blocco centrale, usufruiscono di una piccola loggia sia a piano terra che al piano primo, mentre l'appartamento del subalterno 2 beneficia di n. 2 terrazze.

Tutti i garage di proprietà della società ARCA sono situati al piano interrato, eccetto il sub. 24 che fa parte dei 5 ricadenti al piano terra. I garage del piano interrato hanno accesso tramite una rampa carrabile situata nella piazzetta centrale del complesso edilizio (vedasi documentazione fotografica). Detta rampa di buone dimensioni assicura una buona fruibilità al piano, oltre agli ampi spazi condominiali che assegnano ottimi spazi di manovra.

Gli edifici di recente costruzione, completati nell'anno 2008 sono stati realizzati in struttura mista cemento armato e tamponature in laterizio. Si presentano ad oggi in ottimo stato conservativo sia esterno che interno, anche se necessitano delle ordinarie opere di manutenzione come la nuova tinteggiatura degli infissi esterni in legno, delle ringhiere in ferro che delimitano la proprietà, oltre alla "tinteggiatura di ripresa" di alcune pareti esterne.

Dobbiamo però soffermarci alla "situazione della piazzetta centrale" del complesso immobiliare. La piazzetta dov'è situato l'accesso ai garage (rampa) non è altro che il solaio di copertura del piano interrato destinato appunto a "garage". Attualmente sul soffitto di detto piano sono presenti notevoli, sia per numero che per consistenza, infiltrazioni delle acque meteoriche dovute sicuramente ad una "inadeguata" realizzazione

dell'impermeabilizzazione sottostante la pavimentazione della piazzetta. Molti "condomini" si sono già lamentati di detta problematica (informazione ottenuta tramite un'intervista avuta con il tecnico Comunale al momento dell'accesso agli atti) che sarebbero intenzionati a risolvere la questione. Le incessanti infiltrazioni delle acque meteoriche comportano oltre ad un ininterrotto degrado sia degli intonaci che delle tinteggiature, anche ad una complessiva insalubrità (presenza di muffe) dell'intero piano interrato. Detta tematica andrà sicuramente ad influire sull'assegnazione del valore ai garage, visto che dovrà comunque essere affrontata nel più breve tempo possibile, tramite la rimozione di tutta la pavimentazione ed il sottofondo sottostante, la stesura della nuova impermeabilizzazione ed il posizionamento del nuovo sottofondo con relativa pavimentazione con un "discreto" aggravio economico

Descrizione dell'appartamento "tipo":

La porta d'ingresso è una porta con chiusura di sicurezza su tre punti, corredata di spioncino, ed è costituita da profili metallici e rivestimento in materiale plastico, con impianto citofonico posto in adiacenza.

Le aperture esterne sono costituite da finestre e finestroni in materiale ligneo corredata da doppi vetri termici (4/6/4) oltre alle persiane sempre in legno. Molti finestroni ricadono sui balconi o logge esclusive dove troviamo posizionata la caldaia a metano. Il servizio igienico, con rivestimento in gres ceramico è provvisto di vasca per i servizi al piano primo e di doccia per quelli a piano terra.

Le pavimentazioni interne sono in gres ceramico con battiscopa in legno, la rampa scala interna è in travertino, mentre in cotto quelle esterne come le terrazze ed i marciapiedi. Sul bagno troviamo un rivestimento in ceramica di varie tonalità fino ad un'altezza di ml. 2,10.

L'appartamento è termosingolo a metano e sono presenti i corpi radianti in alluminio tipo "tropical" la regolazione termica dell'involucro edilizio è assicurata oltre da valvole di zona anche da due termostati posti uno a piano terra ed un secondo a piano primo. Tutti i vani godono di una ottima illuminazione viste le ampie aperture che si affacciano sui balconi e terrazzi. Inoltre gli ampi spazi assegnano un'ottima fruibilità a tutti i locali.

Considerato che le richieste dell'autorizzazioni e del Permesso di costruire sono precedenti all'operatività del D.M. 178 (entrato in vigore l'8 ottobre 2005), i nuovi edifici sono stati realizzati, dal punto di vista dell'isolamento termico, seguendo le leggi vigenti all'epoca (Legge 10/91 e decreti attuativi vigenti).

Pertanto, come rilevabile dagli Attestati di Certificazione Energetica, gli appartamenti di nuova costruzione sono stati certificati nella Classe energetica D. Solo l'appartamento che fa parte dell'edificio ristrutturato (riferimento catastale subalterno 2) rientra nella Classe energetica C, perché, in fase di ristrutturazione è stato realizzato l'isolamento a cappotto dell'intero edificio.

Gli appartamenti ad oggi sono privi di tutti i corpi illuminanti interni ed esterni (sul balcone e loggia).

Descrizione del garage tipo:

Il garage posto al piano interrato gode di una buona fruibilità vista l'ampia rampa condominiale di accesso e le discrete dimensioni dell'apertura d'ingresso. Mentre risulta di ridotte dimensioni la superficie assegnata a ciascuno (eccetto il sub. 24 posto a piano terra) di circa mq. 15. Anche se realizzati con materiali di buona qualità (solai a

lastra e murature in laterizio) su alcuni iniziano ad affiorare distaccamenti di intonaco e tinteggiatura dovuti dall'infiltrazione delle acque meteoriche provenienti dalla piazzetta soprastante, come già descritto in precedenza.

Riportiamo adesso nelle tabelle sottostanti suddivise per ogni singola unità immobiliare il risultato dei calcoli delle superfici commerciali computate con i coefficienti di ragguaglio indicati nella premessa della relazione.

Foglio e Particella	Sub.	Destinazione	Indirizzo: Via Casa Maria civico,	Superficie lorda U.I.	Balconi, logge e terrazze 20%	Giardino o rampe 10%	Totale Superficie Comm. Singola U.I
Fg. 47 P.IIa 472	2	<i>Appartamento</i>	snc	151,80	4,00	3,34	159,14
	5	<i>Appartamento</i>	snc	73,04	1,76	1,96	76,76
	7	<i>Appartamento</i>	snc	75,52	1,76	1,96	79,24
	11	<i>Appartamento</i>	Snc	87,00	-	5,20	92,22
	15	<i>Appartamento</i>	snc	73,04	1,76	1,96	76,76
	17	<i>Appartamento</i>	snc	75,52	1,76	1,96	79,24
	18	<i>Appartamento</i>	snc	75,52	1,76	3,26	80,54
	24	<i>Garage</i>	snc	22,50	-	2,68	25,18
	29	<i>Garage</i>	snc	13,80	-	-	13,80
	31	<i>Garage</i>	snc	13,80	-	-	13,80
	33	<i>Garage</i>	snc	16,20	-	-	16,20
	34	<i>Garage</i>	snc	15,05	-	-	15,05
	36	<i>Garage</i>	snc	14,80	-	-	14,80
	37	<i>Garage</i>	snc	14,80	-	-	14,80
TOTALE appartamenti							643.90
TOTALE garage							113.63

2.5 Congruenza dei dati:

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.

2.6 Variazioni catastali:

La rappresentazione catastale corrisponde allo stato di fatto.

2.7 Conformità ai Titoli Autorizzativi:

I fabbricati in oggetto, sono stati realizzati in ordine ai seguenti provvedimenti autorizzativi, rilasciati dal Comune di Cavriglia:

Autorizzazione n. 34 del 9 gennaio 2006, richiesta in data 24 marzo 2005 prot. n. 4410 (pratica edilizia n. 54/2005);

Permesso di costruire n. 57 del 27 gennaio 2006, richiesto in data 5 settembre 2005 prot. n. 2402 (pratica edilizia n. 2402/2005);

Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico n. 35 del 27 gennaio 2006 (pratica edilizia n. 56/2005),

Permesso di costruire n. 147 del 29 ottobre 2007 (pratica edilizia n. 2402/2005),

Abitabilità dichiarata in data 14 maggio 2008, prot. n. 6763.

Alla data del sopralluogo ed in base all'accesso da me effettuato presso l'amministrazione comunale non sono stati riscontrate incongruenze tra la realtà e gli elaborati depositati. Quindi in base agli atti autorizzativi sopra citati, sotto il profilo della regolarità urbanistica, l'immobile viene garantito conforme a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

2.8 Possesso del bene:

Tutti le unità immobiliari prese in esame sono libere e possedute dalla società ad eccetto di tre appartamenti e tre garage, più precisamente quelli censiti al Foglio 47, P.III 472 subalterni 18, 11 e 2 per gli appartamenti, oltre ai garage subalterni 24, 34 e 33. Gli appartamenti censiti ai subb. 18 e 11 oltre ai due garage subb. 24 e 34 risultano locati, mentre risulta occupato in forza di un compromesso in essere, l'appartamento al sub. 2 e il garage al sub. 33.

2.9 Valore degli immobili:

Considerati il buon grado di rifinitura, pronti alla consegna, l'ottima condizione statica, il posizionamento, zona con affaccio sulla campagna ma vicina a tutti i servizi pubblici, l'ottima fruibilità, le caratteristiche generali e le informazioni ottenute a mezzo dei documenti reperiti o che mi sono stati esibiti e quant'altro può influire sulla valutazione, si conclude che il valore a mq. stimato per gli appartamenti da noi considerati è di **euro 1450,00** mentre per il garage è di **€. 400,00**.

Ottenendo così:

Per gli appartamenti euro 1450,00 x mq. 643,90 = euro 933.655,00

Per i Garage al piano seminterrato euro 400 x mq. 113,63 = €. 45.452,00

Totale €. 979.107,00

2.10 Suddivisione in lotti

I beni costituiscono un lotto nell'ambito della procedura esecutiva; la suddivisione in singoli lotti, organizzati ciascuno da appartamento e garage, risulta coerente ed applicabile, in quanto la vendita separata di ciascun lotto valorizzerebbe i successivi lotti in vendita. Attualmente non tutti gli appartamenti non sono stati assegnati ai relativi garage. Procederemo quindi a detta assegnazione tramite una più congrua "vicinanza" del garage all'appartamento. Chiaramente lasceremo inalterati gli "accoppiamenti" già in essere (locati e oggetto di compromesso).

Così otteniamo:

Lotto A Particella 472 subalterno 18 appartamento e 34 per il garage.

Mq. 80,54 x € 1450,00 = € 116783,00

Mq. 15,05 x € 400 = € 6020,00

Totale € 122.803,00 arrotondato a € 123.000,00

Lotto B Particella 472 subalterno 11 appartamento e 24 per il garage.

Mq. 92,22 x € 1450,00 = € 133719,00

Mq. 25,18 x € 400 = € 10072,00

Totale € 143.791,00 arrotondato a € 144000,00

Lotto C Particella 472 subalterno 2 appartamento e 33 per il garage.

Mq. 159,14 x € 1450,00 = € 230753,00

Mq. 16,20 x € 400 = € 6480,00

Totale € 237.233,00 arrotondato a € 238.000,00

Lotto D Particella 472 subalterno 15 appartamento e 29 per il garage.

Mq. 76,76 x € 1450,00 = € 111302,00

Mq. 13,80 x € 400 = € 5520,00

Totale € 116.822,00 arrotondato a € 117.000,00

Lotto E Particella 472 subalterno 17 appartamento e 31 per il garage.

Mq. 79,24 x € 1450,00 = € 114898,00

Mq. 13,80 x € 400 = € 5520,00

Totale € 120.418,00 arrotondato a € 121.000,00

Lotto F Particella 472 subalterno 7 appartamento e 36 per il garage.

Mq. 79,24 x € 1450,00 = € 114898,00

Mq. 14,80 x € 400 = € 5920,00

Totale € 120.818,00 arrotondato a € 121.000,00

Lotto G Particella 472 subalterno 5 appartamento e 37 per il garage.

Mq. 76,76 x € 1.450,00 = € 111.302,00

Mq. 14,80 x € 400 = € 5.920,00

Totale € 117.222,00 arrotondato a € 118.000,00

Riscontro Tabella O.M.I.

Provincia: AREZZO

Comune: CAVRIGLIA

Fascia/zona: Centrale/ABITATI DI CAVRIGLIA, CASTELNUOVO DEI SABBIONI E NERI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<i>Abitazioni civili</i>	<i>NORMALE</i>	<i>1200</i>	<i>1550</i>	<i>L</i>	<i>4,3</i>	<i>5,8</i>	<i>N</i>

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1300	L	3,4	4,7	N
Box	NORMALE	640	850	L	3,2	4,5	N

Come riporta le metodologie e processi di valutazione dell'istituto per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, lo stato conservativo dell'immobile considerato è riferito a: *Stato conservativo prevalente e cioè lo stato conservativo (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare residenziale all'interno di una zona OMI.*

Lo scostamento della nostra valutazione rispetto al valore di riferimento è dovuto ad una semplice considerazione e cioè quella che sia gli appartamenti che i garage sono già presenti nel mercato da alcuni anni e che quindi oltre a necessitare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (come sopra richiamate) anche di intervenire con accorgimenti che andranno a migliorare l'attuale classe energetica dell'edificio (classe D a me comunicata) dato che l'odierno mercato immobiliare (ancora in fase discendente) è orientato prevalentemente all'acquisto di fabbricati in classe energetica "A". Questo comporta una ragionevole diminuzione del valore di mercato.

Verifica valutazione tramite la capitalizzazione del reddito delle unità immobiliari locatate:

Su questo complesso edilizio andremo a verificare il valore tramite la capitalizzazione del reddito per l'appartamento ed un il garage censiti alla Particella 472 subalterno 18 appartamento e 34 per il garage. Appartamento e garage locati alla Sig.ra Tavoletta Vincenza dal 15.03.2010 al 14.03.2014 per un importo annuo di €. 7500,00.

Procederemo al riscontro del valore da noi assegnato separando chiaramente le due unità immobiliari con il riscontro di quanto pervenuto dal calcolo della capitalizzazione del reddito. Per procedere ad un corretto calcolo scomputeremo dall'importo di canone mensile pari ad €. 625,00, il canone di importo assegnato al garage e pertinenze che presumibilmente si aggirano ad €. 125 mensili, ottenendo così un canone mensile pari ad €. 500,00.

Così otteniamo solo per l'appartamento:

Nome	inizio	fine	canone/anno	canone/mese	ISTAT	sup.netta	€/mq/anno	€/mq/mese
Tavoletta	15/03/10	14/03/14	6000	500	0,00	65	92,30	7,69

Il canone di locazione è comprensivo dei costi di gestione ed è relativo alla superficie netta.

Il rapporto tra superficie lorda e superficie netta è desumibile dal prospetto sottostante ed è pari ad 1,15.

Nome	sup. netta	sup. lorda	lorda/netta
Nannini	65	75	1,15

Il canone medio annuo di locazione riferito alla superficie lorda è pari a circa €. $92,30 \times 1,15 = €.$ 106,14.

Al canone medio annuo di locazione definito nel precedente passaggio dovranno essere detratte le spese di gestione dell'edificio che vengono sostenute dal proprietario e viste le tassazioni e le imposte annuali sulle abitazioni; le spese possono essere quantificate nell'ordine del 30% (percentuale più bassa rispetto alle locazioni di villette singole o bifamiliari, vista la presenza di un condominio) e porteranno il canone ad **74,29 €/mq/anno**.

Il saggio di interesse può essere desunto dai valori dell'OMI sopra riportati per la microzona in oggetto 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 saggio di interesse nel prospetto che segue.

	min	max
locazione mese-netta	4,30	5,80
locazione anno-netta	51,60	69,60
locazione anno-lorda	59,34	80,04
valore mercato	1200	1550
saggio interesse	4,94	5,16

Ne consegue che può essere preso a riferimento un saggio di interesse medio pari al 5,05%.

Pertanto il valore riferito alla superficie lorda sarà pari a:

locazione / saggio interesse = valore mercato

€. $74,29 / 5,05 \% = 1470$ €/mq

Molto vicino ai **1.450,00 €/mq**. valore da noi assegnato, con il metodo di comparazione. Visto il perfetto riscontro non procederemo al calcolo della capitalizzazione del reddito per il garage locato.

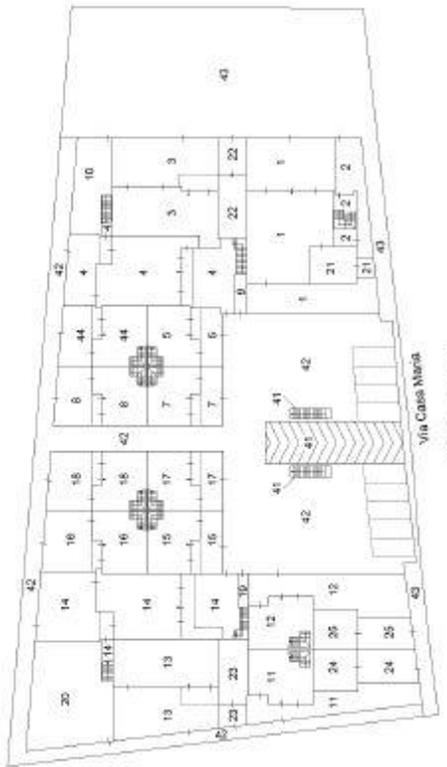
2.11 Planimetrie catastali, visura catastale e documentazione fotografica:

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio per le
 Anagrafe del Comune di Arezzo

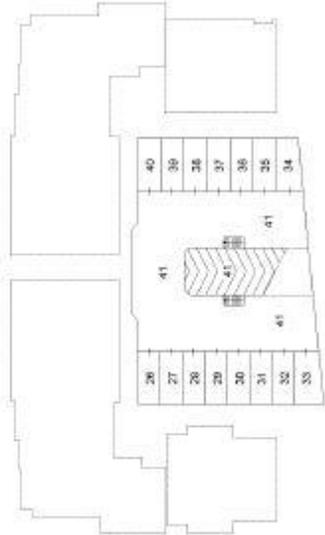
1 piano in atti

24/02/2014 n. T283150 - Richiedente: Telematico
 schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

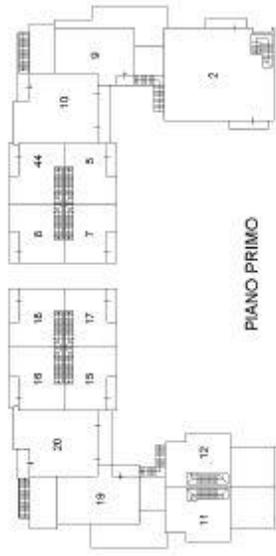
ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Tortoli Blake	Inscritto all'albo: Geometri.	Prov. Arezzo	N. 3724
Comune di Carriglio	Sezione: Foglio: 47	Particella: 472	Pr. 336 n. 250/2010 del.	del.
Distribuzione grafica del subalterno.	Tipo Mappala n. del.		Scala 1 : 500	



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



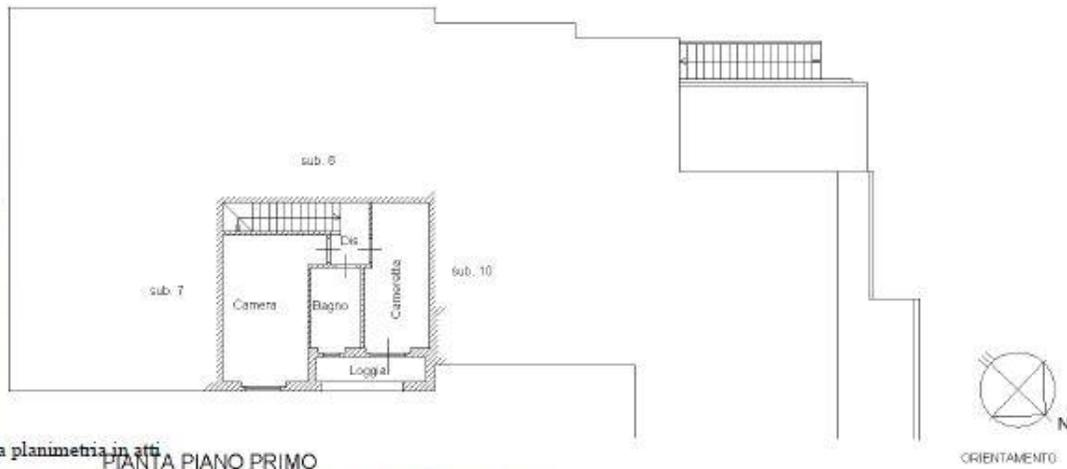
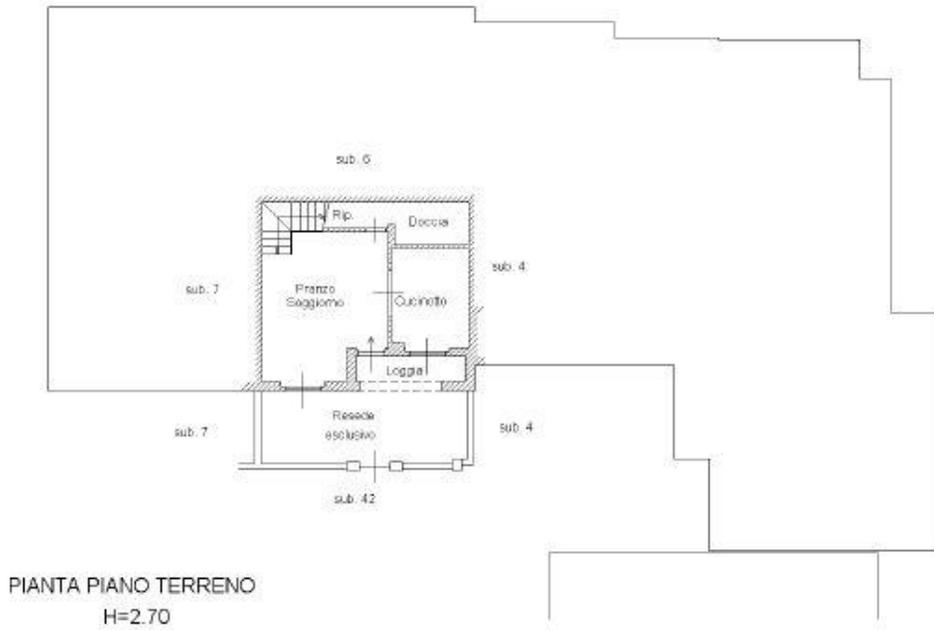
PIANO INTERRATO



<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Arezzo</p>	Dichiarazione protocollo n. AR0237830 del 07/11/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cavriglia Via Casa Maria civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 47 Particella: 472 Subalterno: 5	Compilata da: Degli'innocenti O Sanni Leonardo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Arezzo N. 910

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2014 - Comune di CAVRIGLIA (CA07) - Foglio: 47 - Particella: 472 - Subalterno: 5 - VIA CASA MARIA SNC piano: T-1;



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0237830 del 07/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cavriglia

Via Casa Maria

civ. SNC

Identificativi Catastali:

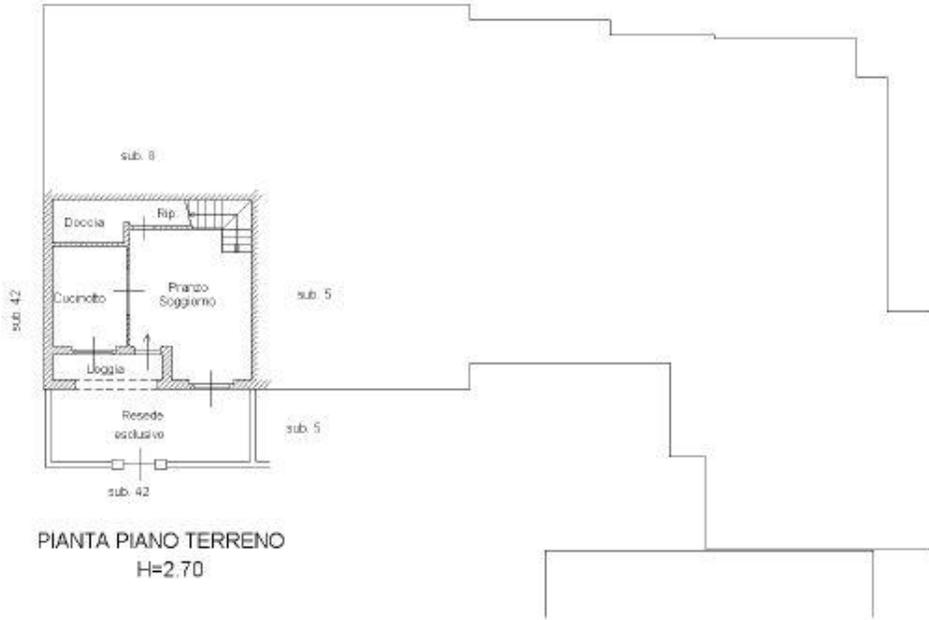
Sezione:
Foglio: 47
Particella: 472
Subalterno: 7

Compilata da:
Degl'innocenti O Sanni Leonardo

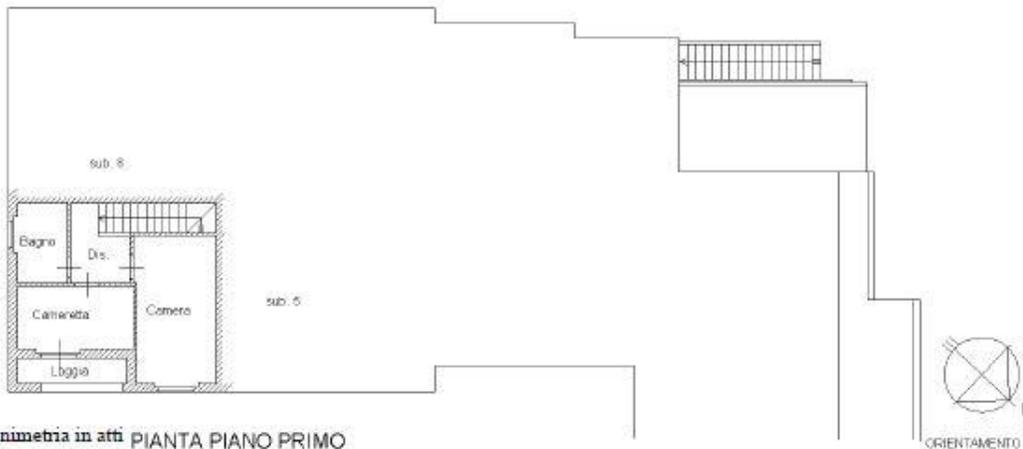
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo N. 910

Scheda n. 1 Scala 1:200



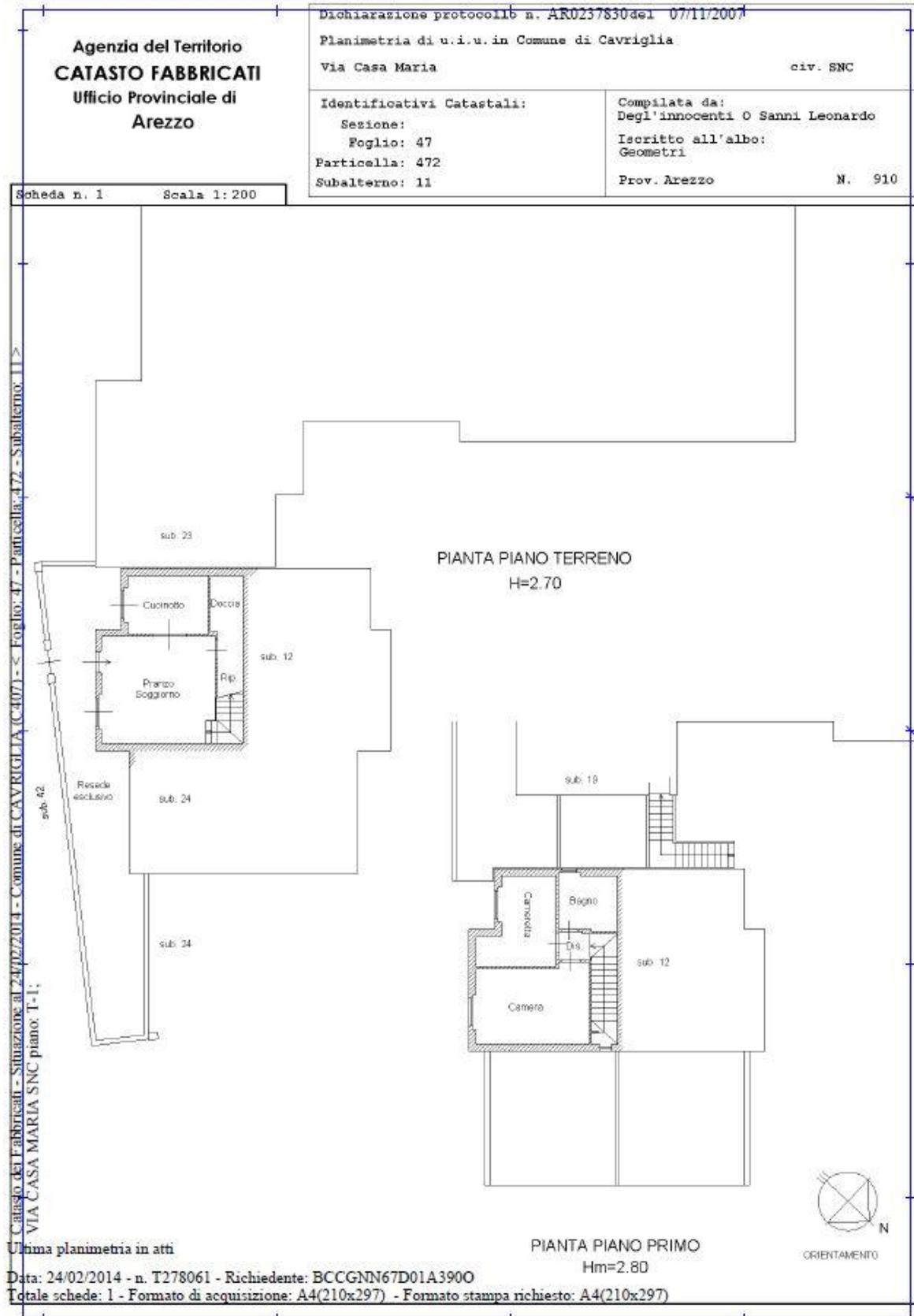
PIANTA PIANO TERRENO
H=2.70

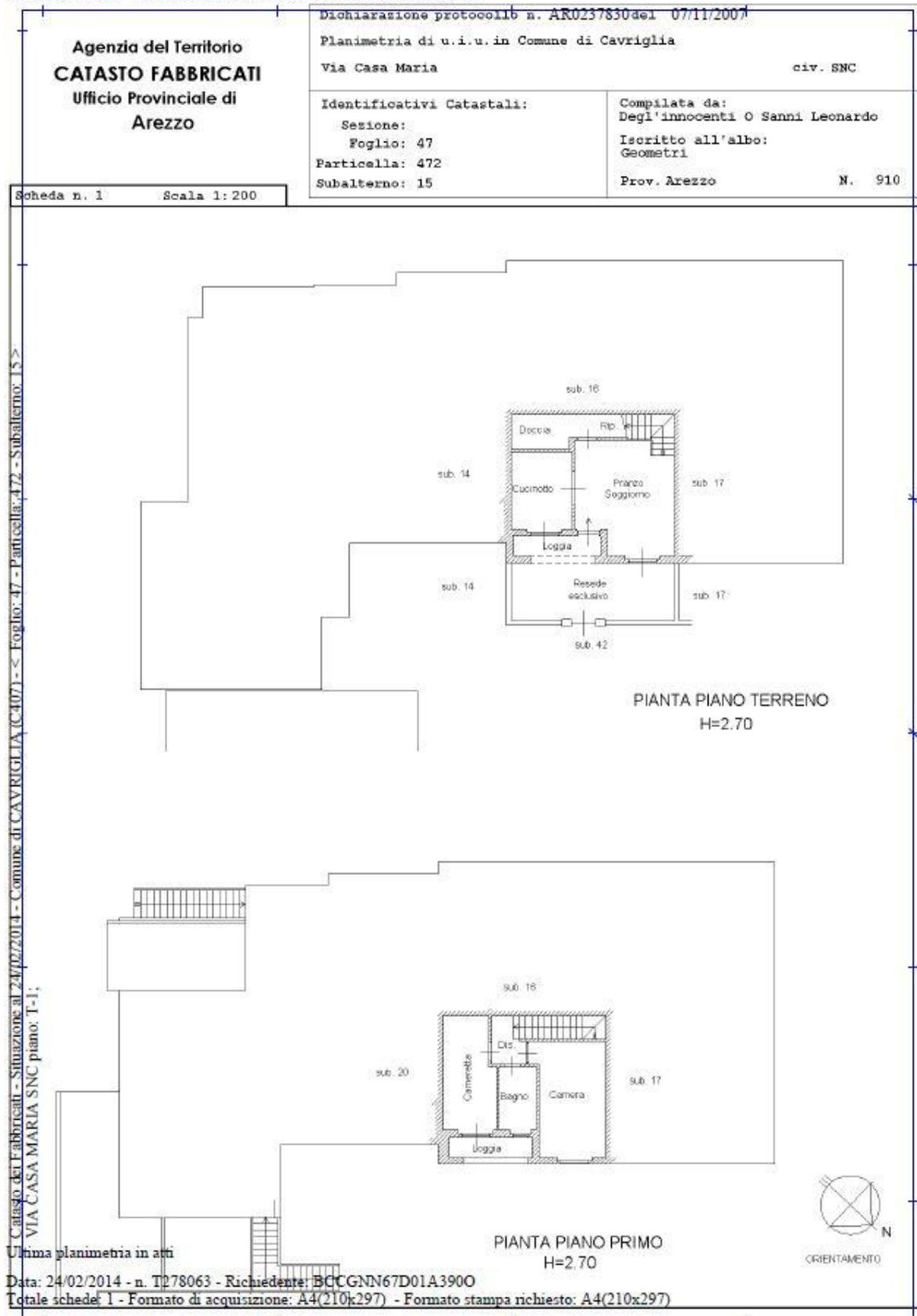


PIANTA PIANO PRIMO



Data: 24/02/2014 - n. T278061 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2014 - Comune di CAVRIGLIA (C407) - Foglio: 47 - Particella: 472 - Subalterno: 15 - VIA CASA MARIA SNC piano: 1-1;

Unica planimetria in atti
Data: 24/02/2014 - n. T278063 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0237830 del 07/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cavriglia

Via Casa Maria

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 47
Particella: 472
Subalterno: 17

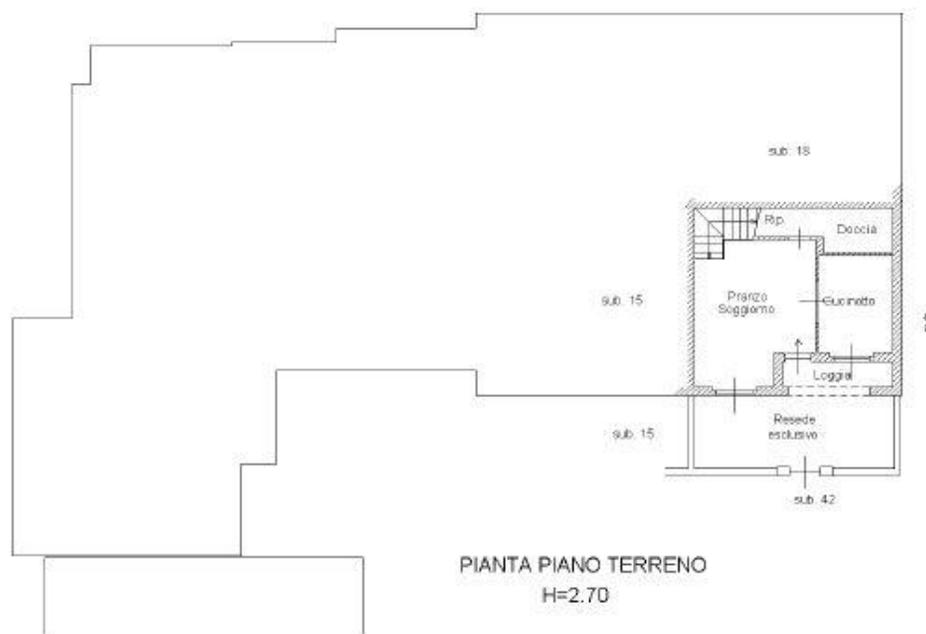
Compilata da:
Degl'innocenti O Sanni Leonardo

Iscritto all'albo:
Geometri

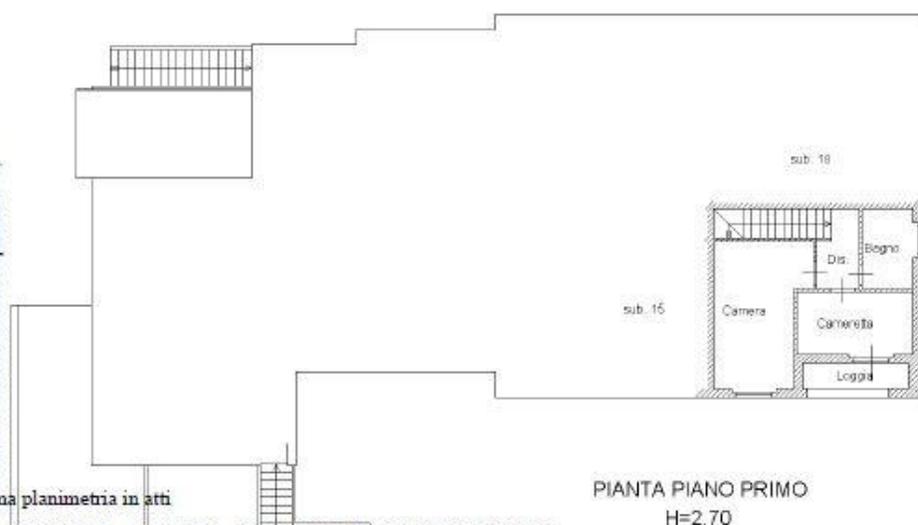
Prov. Arezzo

N. 910

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRENO
H=2.70



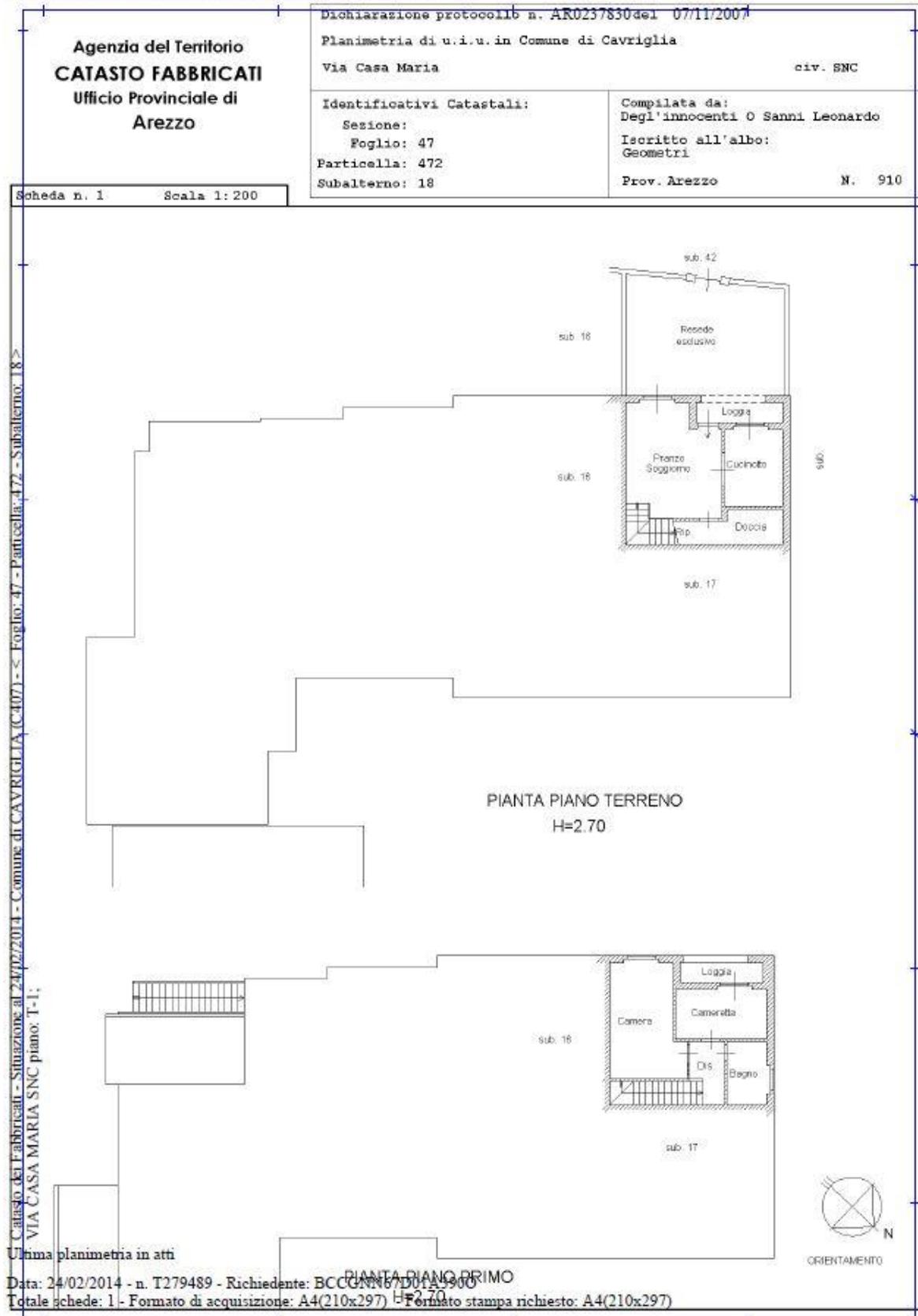
PIANTA PIANO PRIMO
H=2.70

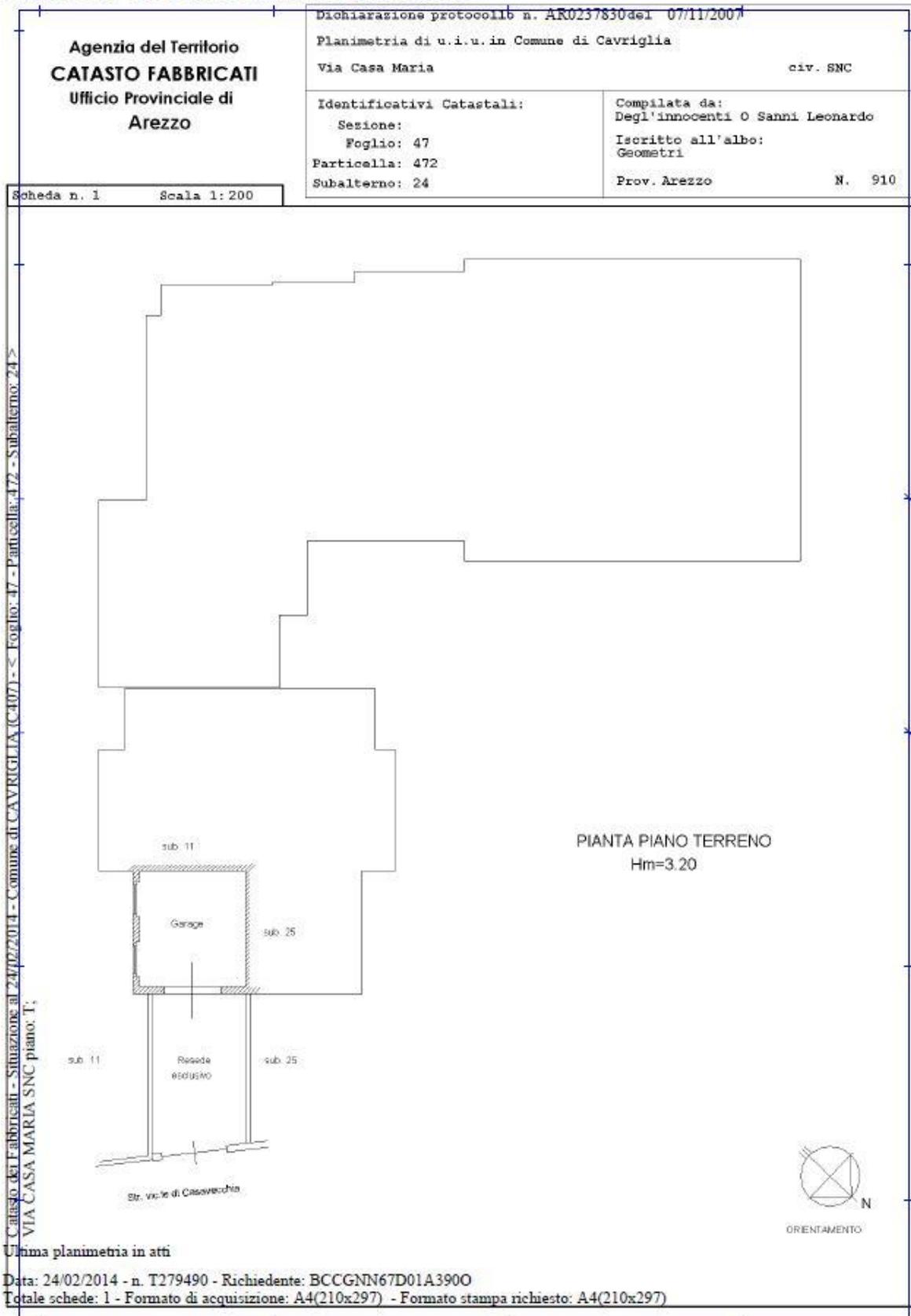


Ultima planimetria in atti

Data: 24/02/2014 - n. T278064 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





Unica planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0237830 del 07/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cavriglia

Via Casa Maria

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 472

Subalterno: 29

Compilata da:

Degl'innocenti O Sanni Leonardo

Iscritto all'albo:

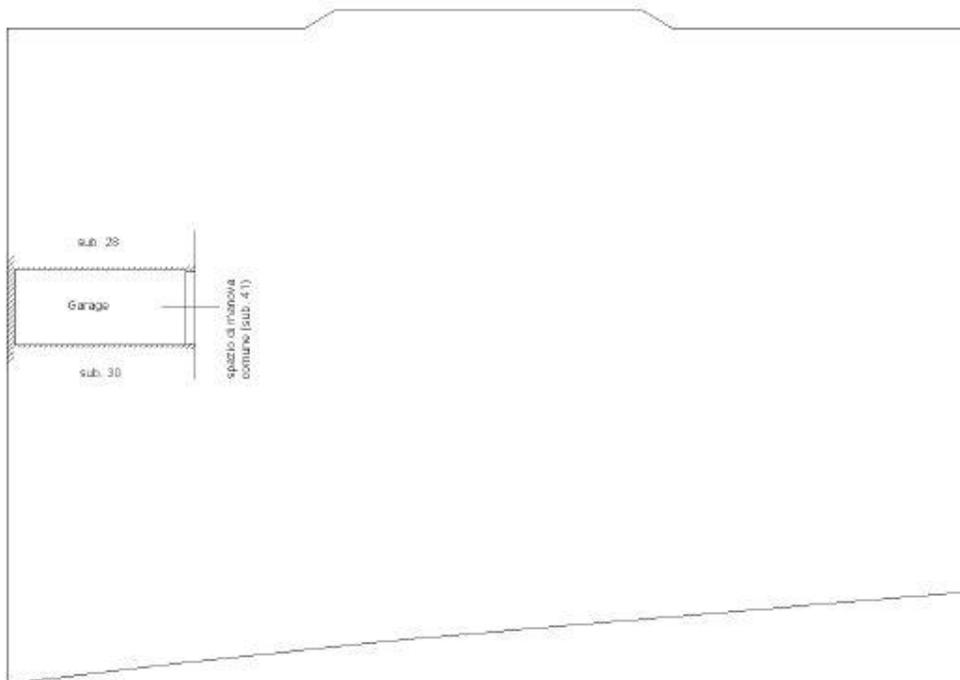
Geometri

Prov. Arezzo

N. 910

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO

H=2.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2014 - Comune di CAVRIGLIA (CA107) - < Foglio: 47 - Particella: 472 - Subalterno: 29 >
VIA CASA MARIA SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 24/02/2014 - n. T279491 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0237830 del 07/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cavriglia

Via Casa Maria

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sesione:

Foglio: 47

Particella: 472

Subalterno: 31

Compilata da:

Degl'innocenti O Sanni Leonardo

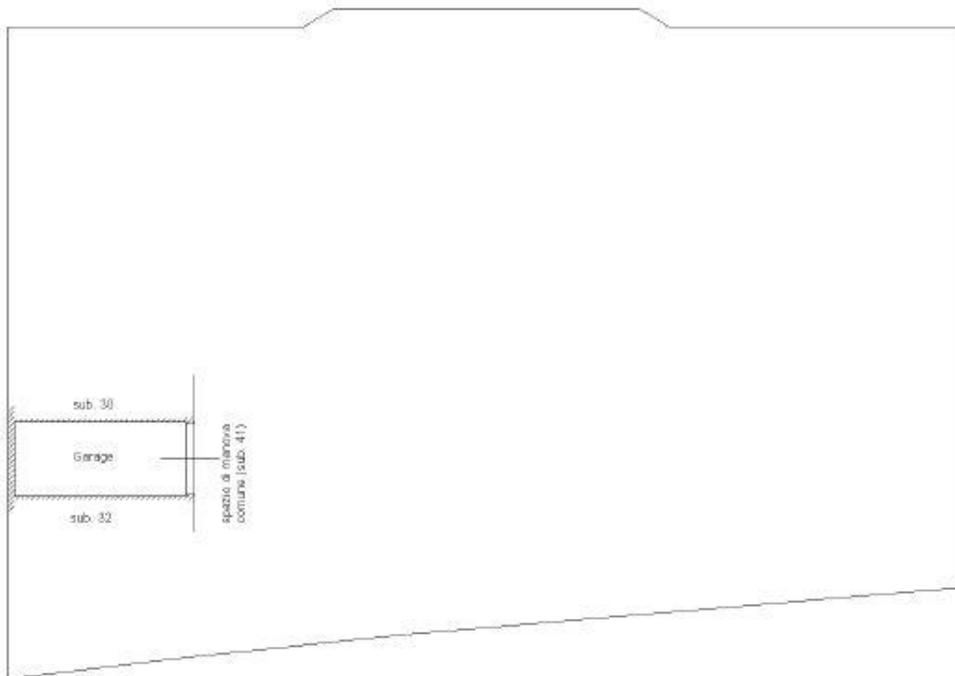
Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Arezzo

N. 910

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO
H=2.40



ORIENTAMENTO

Cat. Fabbricati - Situazione al 24/02/2014 - Comune di CAVRIGLIA (C.407) - < Foglio: 47 - Particella: 472 - Subalterno: 31 ->
VIA CASA MARIA SNC piano: S 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 24/02/2014 - n. T279493 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0237830 del 07/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Caviglia

Via Casa Maria

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 472

Subalterno: 33

Compilata da:

Degli'innocenti O Sanni Leonardo

Iscritto all'albo:

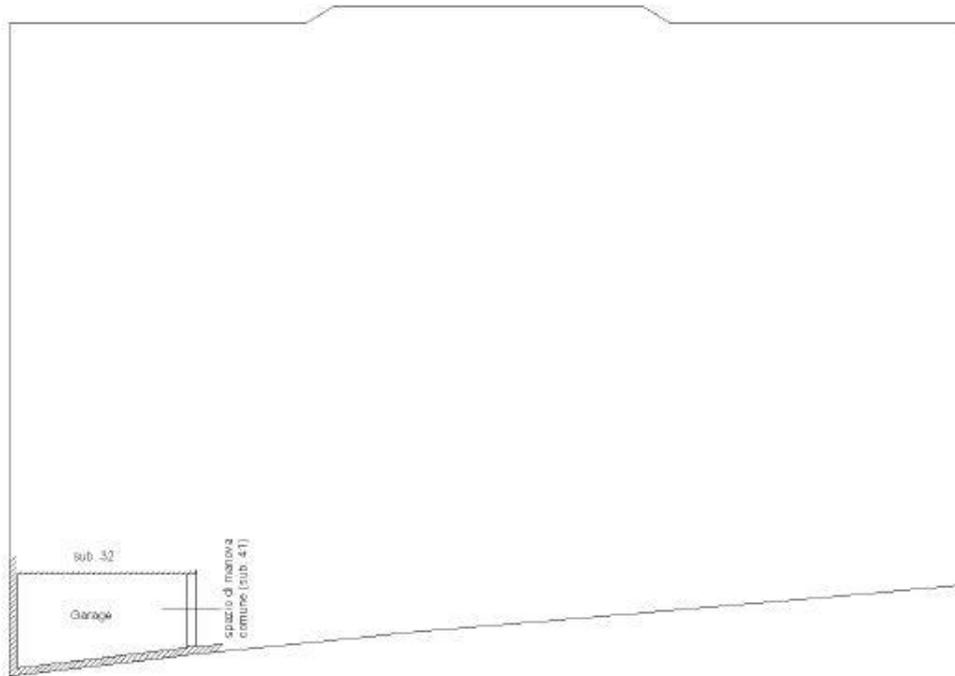
Geometri

Prov. Arezzo

N. 910

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO
H=2.40



ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti

Data: 24/02/2014 - n. T279493 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0237830 del 07/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cavriglia

Via Casa Maria

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 47
Particella: 472
Subalterno: 34

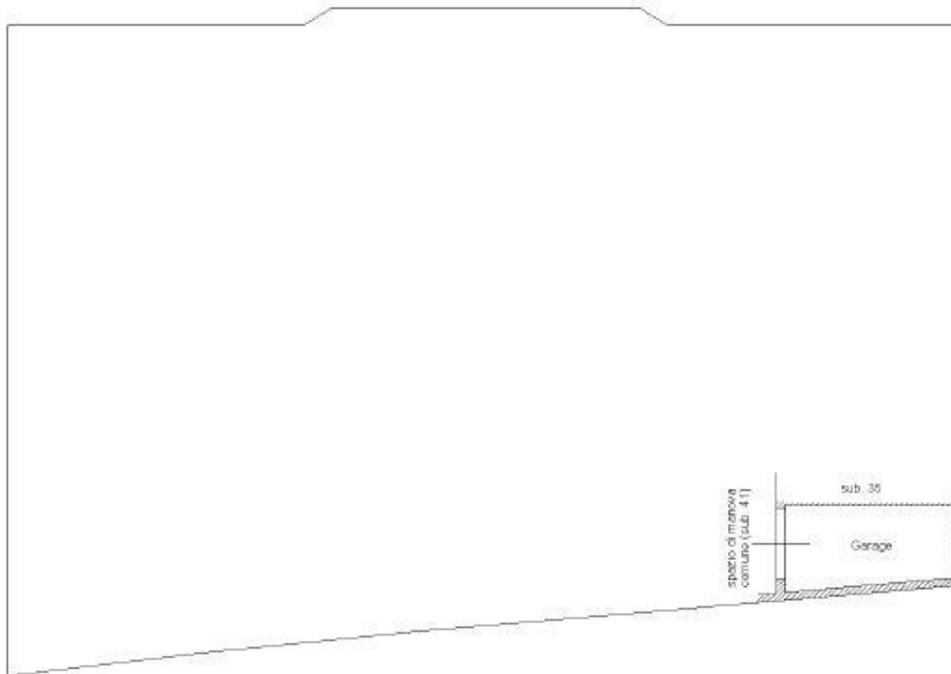
Compilata da:
Degl'innocenti O Sanni Leonardo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 910

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO
H=2.40



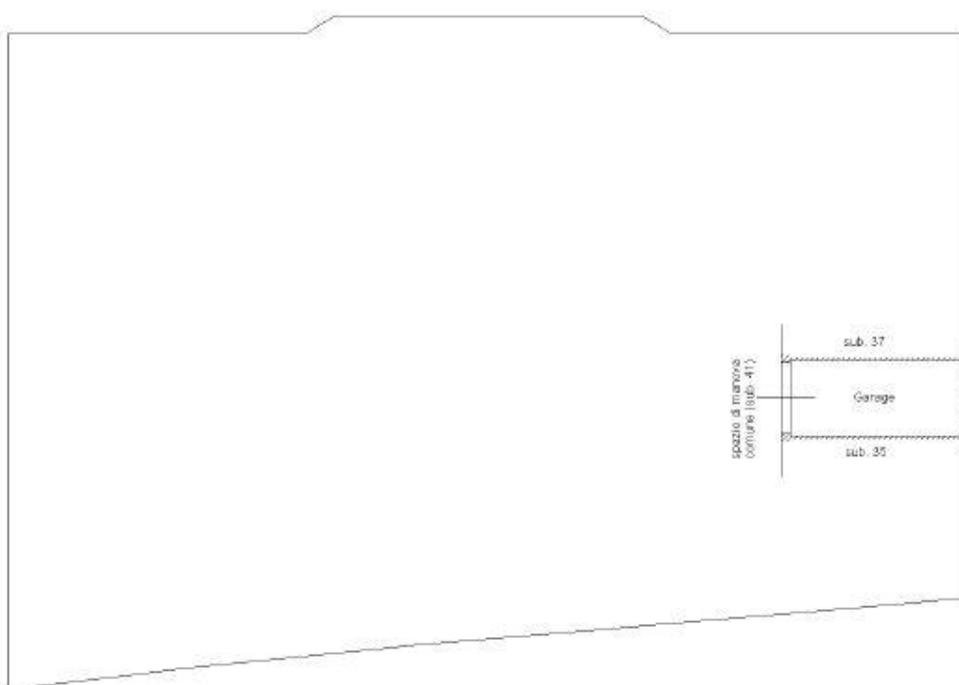
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2014 - Comune di CAVRIGLIA (C.407) - < Foglio: 47 - Particella: 472 - Subalterno: 34 >
VIA CASA MARIA SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 24/02/2014 - n. T279495 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Arezzo	Dichiarazione protocollo n. AR0237830 del 07/11/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Cavriglia Via Casa Maria civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 47 Particella: 472 Subalterno: 36	Compilata da: Degl'innocenti O Sanni Leonardo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Arezzo N. 910
Scheda n. 1	Scala 1:200	



PIANTA PIANO INTERRATO
H=2.40



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0237830 del 07/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cavriglia

Via Casa Maria

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 47
Particella: 472
Subalterno: 37

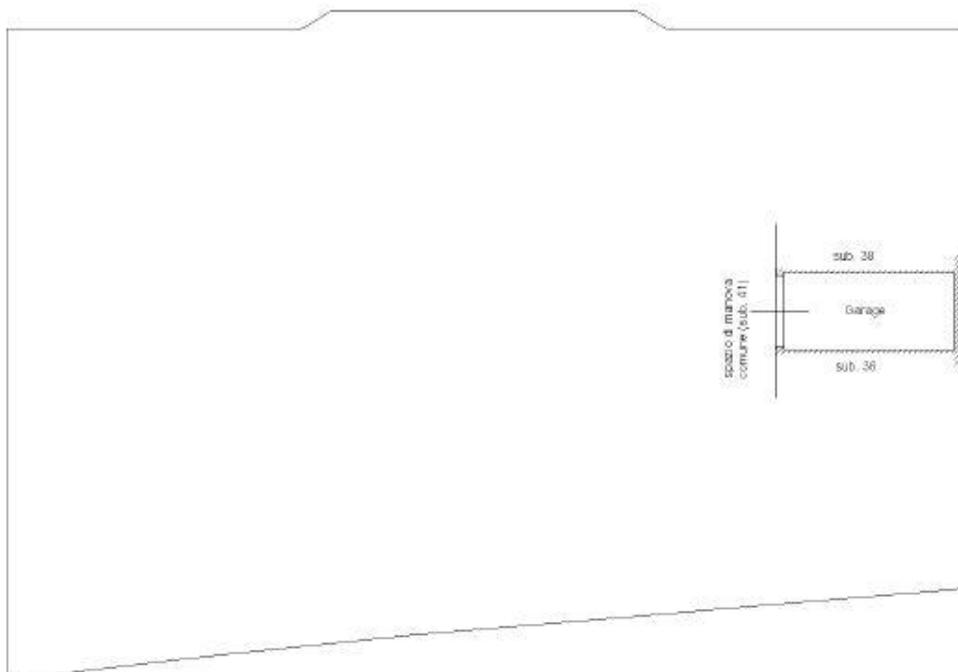
Compilata da:
Degl'innocenti O Sanni Leonardo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 910

Scheda n. 1 Scala 1:200

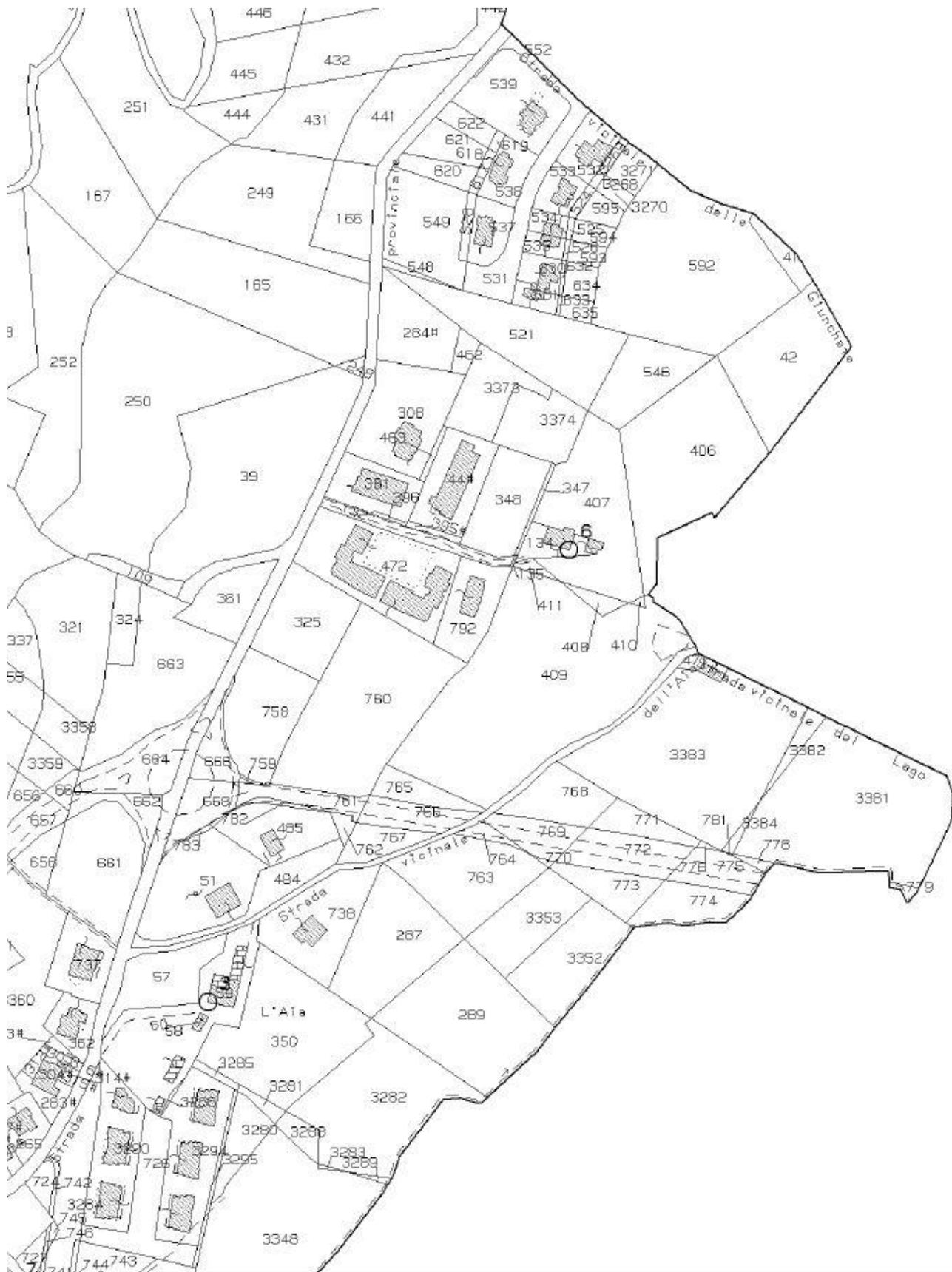


PIANTA PIANO INTERRATO
H=2.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2014 - Comune di CAVRIGLIA (C.407) - < Foglio: 47 - Particella: 472 - Subalterno: 37 >
VIA CASA MARIA SNC piano: S I;

Ultima planimetria in atti



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/12/2013

Dati della richiesta	Denominazione: ARCA COSTRUZIONI S.R.L.
	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di AREZZO
Soggetto individuato	ARCA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in TERRANUOVA BRACCIOLINI C.F.: 01804270518

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CAVRIGLIA(Codice C407) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		47	472	2			A/3	4	7 vani	Euro 469,98	VIA CASA MARIA SNC piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 n. 13533.1/2008 in atti dal 10/11/2008 (protocollo n. AR0306140) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2		47	472	5			A/3	4	5,5 vani	Euro 369,27	VIA CASA MARIA SNC piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 n. 13533.1/2008 in atti dal 10/11/2008 (protocollo n. AR0306140) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3		47	472	7			A/3	4	5,5 vani	Euro 369,27	VIA CASA MARIA SNC piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 n. 13533.1/2008 in atti dal 10/11/2008 (protocollo n. AR0306140) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
4		47	472	11			A/3	4	5,5 vani	Euro 369,27	VIA CASA MARIA SNC piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 n. 13534.1/2008 in atti dal 10/11/2008 (protocollo n. AR0306141) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
5		47	472	15			A/3	4	5,5 vani	Euro 369,27	VIA CASA MARIA SNC piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 n. 13534.1/2008 in atti dal 10/11/2008 (protocollo n. AR0306141) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/12/2013

Data: 06/12/2013 - Ora: 07.40.21

Segue

Visura n.: T2342 Pag: 2

6		47	472	17			A/3	4	5,5 vani		Euro 369,27	VIA CASA MARIA SNC piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 n. 13534. 1/2008 in atti dal 10/11/2008 (protocollo n. AR0306141) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
7		47	472	18			A/3	4	5,5 vani		Euro 369,27	VIA CASA MARIA SNC piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 n. 13534. 1/2008 in atti dal 10/11/2008 (protocollo n. AR0306141) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
8		47	472	24			C/6	4	22 m ²		Euro 86,35	VIA CASA MARIA SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 n. 13535. 1/2008 in atti dal 10/11/2008 (protocollo n. AR0306142) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
9		47	472	29			C/6	4	14 m ²		Euro 54,95	VIA CASA MARIA SNC piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 n. 13535. 1/2008 in atti dal 10/11/2008 (protocollo n. AR0306142) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
10		47	472	31			C/6	4	14 m ²		Euro 54,95	VIA CASA MARIA SNC piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 n. 13535. 1/2008 in atti dal 10/11/2008 (protocollo n. AR0306142) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
11		47	472	33			C/6	4	16 m ²		Euro 62,80	VIA CASA MARIA SNC piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 n. 13537. 1/2008 in atti dal 10/11/2008 (protocollo n. AR0306144) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
12		47	472	34			C/6	4	15 m ²		Euro 58,88	VIA CASA MARIA SNC piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 n. 13537. 1/2008 in atti dal 10/11/2008 (protocollo n. AR0306144) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/12/2013

Data: 06/12/2013 - Ora: 07.40.22

Segue

Visura n.: T2342 Pag: 3

13		47	472	36			C/6	4	15 m ²		Euro 58,88	VIA CASA MARIA SNC piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 n. 13537. 1/2008 in atti dal 10/11/2008 (protocollo n. AR0306144) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
14		47	472	37			C/6	4	15 m ²		Euro 58,88	VIA CASA MARIA SNC piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2008 n. 13537. 1/2008 in atti dal 10/11/2008 (protocollo n. AR0306144) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista SUD



Vista Strada Comunale

Interna



Viste Strada Comunale esterna





Vista Strada Comunale Interna



Ingresso Piano Interrato



Vista Garage





Vista parte condominiale garage

SEGUONO VISTE INTERNE “APPARTAMENTO TIPO”





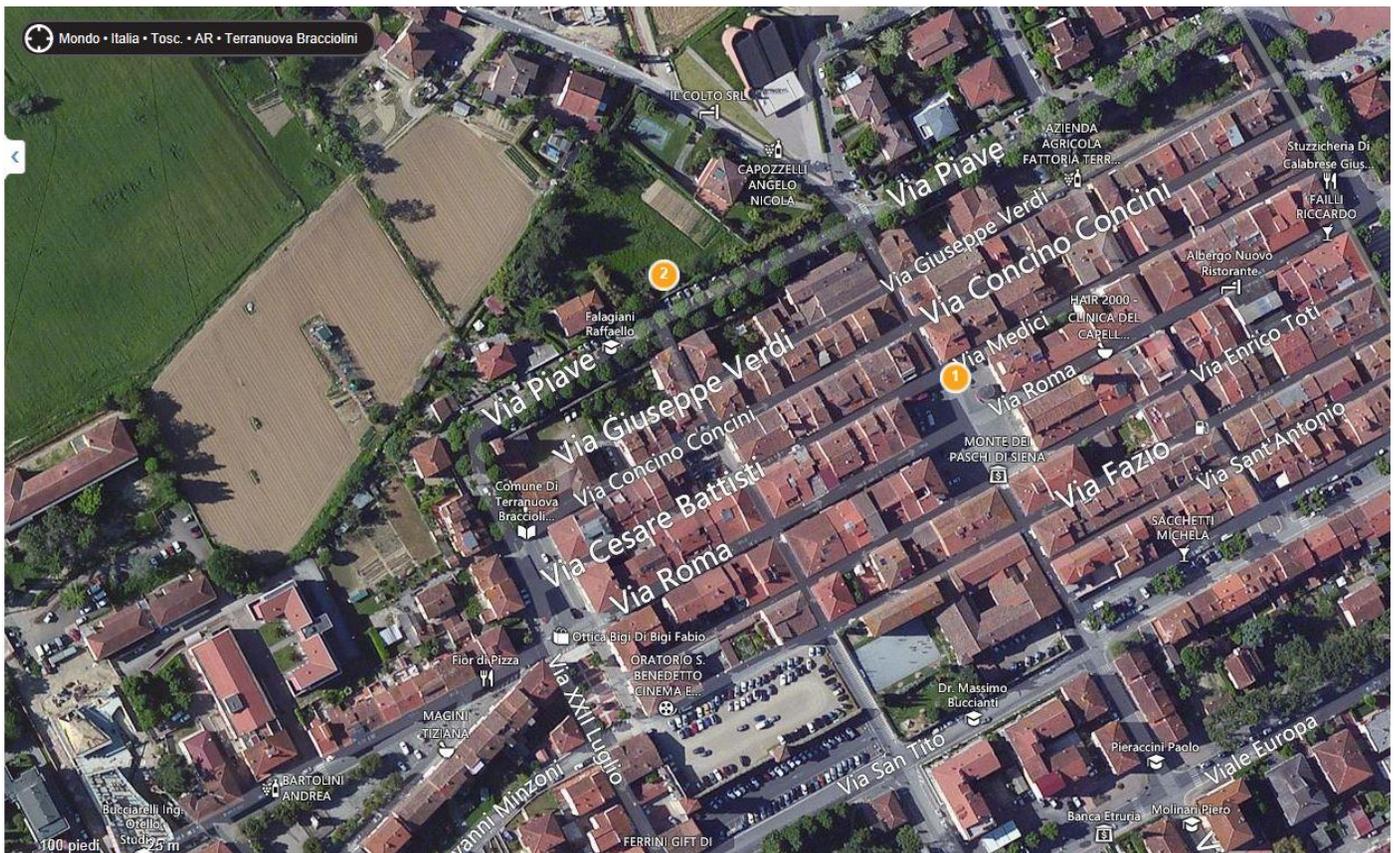


Comune di Terranuova Bracciolini:

Terreno edificabile posto in Viale Piave, Terranuova Bracciolini.

Individuazione planimetrica del paese di Terranuova Bracciolini. Cittadina di origine medievale. Il paesaggio circostante, con il corso del torrente Ciuffenna, è quello tipico della valle dell'Arno, fiancheggiata da rilievi collinari che non raggiungono quote significative. Il profilo geometrico del territorio comunale è dolce e l'andamento plano-altimetrico del centro abitato è tipico collinare. Il terreno preso in esame è collocato in strettissima prossimità del centro di Terranuova a ridosso delle vecchie mura che racchiudono il centro storico, raggiungibile quindi a piedi e servito da tutti i servizi pubblici.

Segue l'individuazione aerea per valutare bene la posizione rispetto al centro del paese indicato con il numero 1 ed il terreno indicato con il numero 2:



Vista ravvicinata contornato di rosso il terreno in oggetto.



3.1 Provenienza del bene:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/07/2008 Nota presentata con Modello Unico n . 9210 .1/2008 in atti dal 22/07/2008 Repertorio n 141852 Rogante: MARTINI ANDREA Sede: AREZZO - COMPRAVENDITA

3.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico

Sentenza dichiarativa di fallimento Part. 11950 del 16.12.2013

FAVORE

Massa Creditori fallimento "Arca Costruzioni s.r.l." Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.R.L.

Decreto Ingiuntivo Part. 785-6709 del 20.05.2013

FAVORE

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 2003 del 30.11.2012

FAVORE

Banca di Anghiari e Stia – Credito cooperativo Soc. Coop.a.r.l.. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 785-6956 del 21.05.2012

FAVORE

Banca Interregionale S.p.a. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Atto notarile ipoteca volontaria, garanzia di mutuo Part. 2574 del 14.07.2008

FAVORE

UNIPOL BANCA S.p.A.. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 91 del 22.01.2013

FAVORE

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO Arca Costruzioni S.r.l.

In quest'ultimo documento (nella trascrizione) è riportato erroneamente il Comune di San Giovanni Valdarno anziché Terranuova Bracciolini negli identificativi catastali del terreno in oggetto. Inoltre non viene riportata nella trascrizione la P.Illa 553 del Foglio 40, chiaramente sempre Comune di Terranuova Bracciolini.

3.3 Diritti demaniali o usi civici:

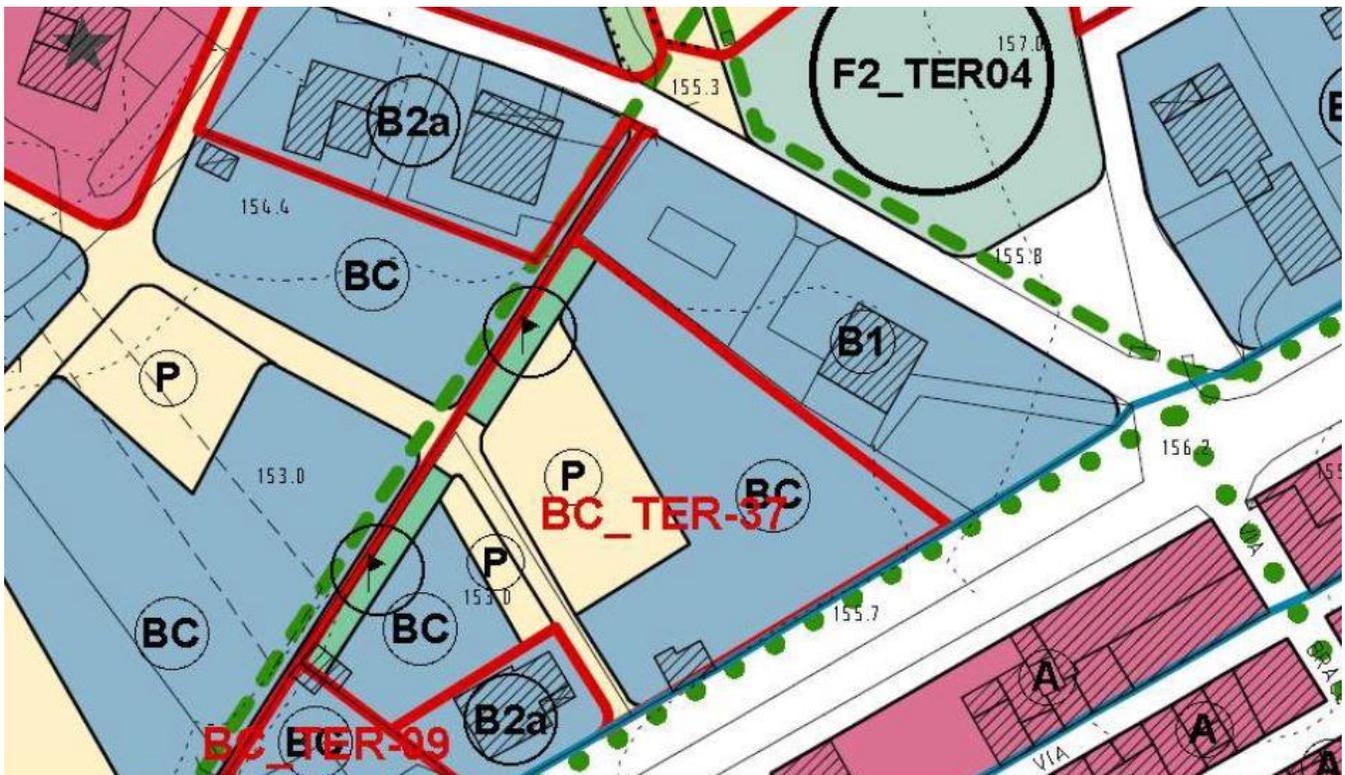
Il bene non è oggetto di diritti demaniali o di usi civici.

3.4 Descrizione dell'immobile:

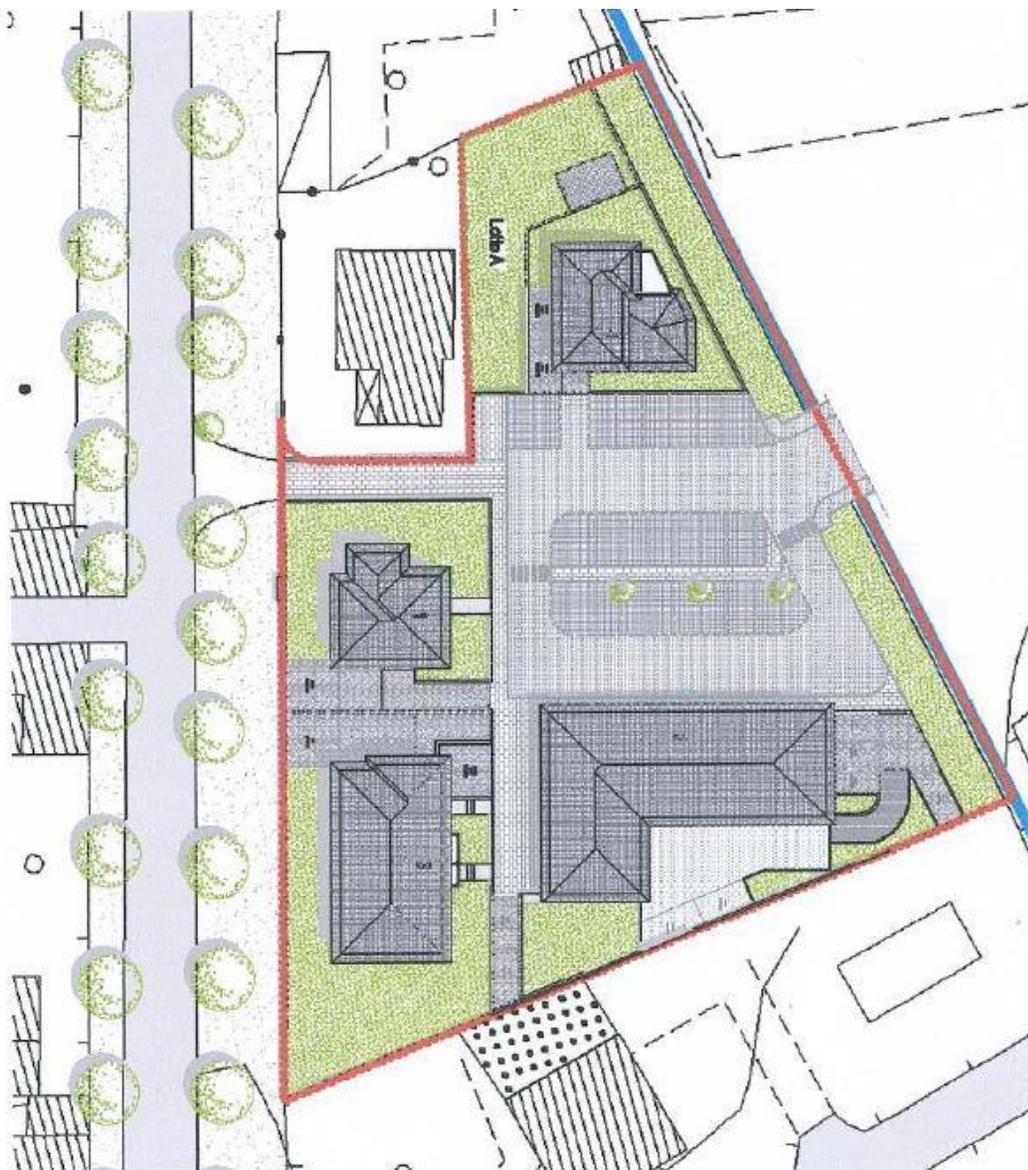
Il bene immobile è costituito da terreni, in posizione molto vicina alla piazza principale di Terranuova Bracciolini (circa 200 m), con un lato delimitato da Viale Piave, (viale alberato che costeggia le mura del centro storico di Terranuova B.ni, con un visibile schema urbanistico medievale) ed il lato opposto confinante con terreni attualmente coltivati, resi edificabili dal R.U.

Appezzamento completamente ricadente (totale della particella mq. 3640) all'interno di un'area di trasformazione attualmente denominata, a seguito di variante al R.U., "Sottozona BC TER 37 capoluogo" con potenzialità edificatoria abitativa dell'intero comparto pari a 1.350 mq di superficie ragguagliata.

Estratto di R.U. - Sottozona " BC TER 37"



Il Piano di recupero della Sottozona "BC TER 37 capoluogo" (ex. BC TER 11) prevede la realizzazione di n.2 ville mono-familiari, n.1 villa bi-familiare ed un edificio costituito da n. 8 appartamenti per civile abitazione, disposti come rappresentato nella planimetria di progetto riprodotta nella pagina seguente.



Le tipologie ammesse e la scelta progettuale sono state estratte con i documenti da me forniti e da quelli rilevati presso l'Amm.ne Comunale di Terranuova Bracciolini. Oltre alle tipologie sono stati altresì desunti i dati inerenti gli standard urbanistici e gli elementi prescrittivi del piano di recupero in oggetto.

Il terreno gode di un'ottima buona fruibilità visto che il confine catastale Sud raggiunge direttamente la strada principale "Viale Piave". Il terreno beneficia di una discreta vista panoramica che si affaccia sulle colline circostanti e di un'ottima esposizione solare visto che si sviluppa sull'asse Est – Ovest.

Tipologia leggermente in pendenza che assegna un sicuro affaccio "libero" per tutti i futuri fabbricati che vi s'insedieranno.

Ad oggi il terreno resta in attesa di coltivazione, è presente in prossimità dell'ingresso un vecchio accessorio urbano di vecchia epoca di realizzazione (solaio in legno e muratura in mattoni pieni mista pietra) destinato

probabilmente al precedente rimessaggio delle attrezzature agricole. Il cancello che separava il terreno da via Piave (presente nelle foto degli anni passati) è stato recentemente divelto per aumentare la luce d'ingresso, probabilmente per l'accesso al lotto di un mezzo pesante, visto che sono state anche demolite le due colonne a lato che lo sorreggevano.

3.5 Congruenza dei dati:

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.

3.6 Variazioni catastali:

La rappresentazione catastale corrisponde allo stato di fatto.

3.7 Conformità ai Titoli Autorizzativi:

Appezamento di terreno in oggetto, fa parte di un'area edificabile per la quale sono vigenti i seguenti atti:

Piano di recupero di iniziativa privata della Sottozona BC TER 37 capoluogo (Delibera n. 63 del 22.09.2010, del Consiglio Comunale di Terranuova B.ni).

Publicato su B.U.R.T. N. 41 del 13.10.2010:

Adozione Piano di Recupero in area di trasformazione e recupero urbano sottozona Bc Ter 37 capoluogo e contestuale variante al R.U. vigente ai sensi degli artt. 16 e 17 della L.R. 03.01.2005 n. 1, (ex comparto Bc Ter 11).

Atto di convenzione per il Piano di recupero (rogato dal Notaio Piero Molinari, in data 11.05.2012, Repertorio n. 3409).

Permesso di costruire N. 23/2011 del 30/07/2012 – Realizzazione di opere di urbanizzazione area di trasformazione ex. BC TER 011.

Come già detto nel tel terreno insiste una vecchissima capanna, edificata sicuramente prima del 1 settembre 1967 (come da dichiarazione dei venditori, vedi atto di compravendita del 7 luglio 2008, stipulato dal notaio Andrea Martini, Reg. Arezzo 11.07.2008, n° 6326, serie IT).

Il Piano di recupero prevede la demolizione della suddetta capanna.

Pertanto, in base alla documentazione da me raccolta o fornita attualmente, è consentito iniziare i lavori di realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione e, dopo averne completato la prima fase, sarà possibile ottenere il Permesso di Costruire per edificare i fabbricati, per civile abitazione, previsti dal Piano di recupero della Sottozona "BC TER 37" (ex. comparto BC TER 11).

Alla data del sopralluogo ed in base all'accesso da me effettuato presso l'amministrazione comunale non sono stati riscontrate incongruenze tra la realtà e gli elaborati depositati. Quindi in base agli atti autorizzativi sopra citati, sotto il profilo della regolarità urbanistica, l'immobile viene garantito conforme a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

3.8 Possesso del bene:

Tutti le unità immobiliari prese in esame sono libere e possedute dalla società.

3.9 Valore dell'immobile:

Non procederemo ad una valutazione con l'applicazione dei costi e dei ricavi, dato che ad oggi il mercato immobiliare è in continua variazione. Inoltre sia per i costi di realizzazione, sia per le tipologie costruttive, le rifiniture ed i materiali da usare, la "forbice" risulterebbe troppo ampia per determinare il valore degli immobili a fine lavori. Optiamo quindi per un'applicazione del valore tramite la "comparazione" dei prezzi medi di mercato delle aree edificabili con lo stesso indice perequativo per superficie territoriale (potenzialità edificatoria).

Considerati il posizionamento, ottimo sia per i servizi che per la mera collocazione, l'ottima fruibilità assegnata per l'agevole ingresso del comparto, le caratteristiche generali, la potenzialità edificatoria del terreno (1350 mq. sup. ragg.) e le informazioni ottenute a mezzo dei documenti reperiti o che mi sono stati esibiti e quant'altro può influire sulla valutazione, si conclude che il valore a mq. stimato per il terreno edificabile è di **euro 130,00** pari ad €. 350 a mq. della superficie ragguagliata edificatoria realizzabile (1350,00 mq).

Ottenendo così:

euro 130,00 x mq. 3640 = euro 473.200,00

arrotondato ad **€. 470.000,00 (quattrocentosettantamila/00)**

3.10 Suddivisione in lotti

Il bene costituisce un singolo lotto nell'ambito della procedura esecutiva; quindi non necessita di suddivisione.

3.11 Planimetria catastale, visura catastale e documentazione fotografica:



Estratto di Mappa

VISURA CATASTALE TERRENO



Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 09/12/2013

Data: 09/12/2013 - Ora: 16.52.03

Segue

Visura n.: T259449 Pag: 12

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARCA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in TERRANUOVA BRACCIOLINI	01804270518*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2006 Voltura n. 7300 .1/2006 in atti dal 21/06/2006 (protocollo n. AR0069875) Repertorio n. : 61414 Rogante: BALZANO Sede: SAN GIOVANNI VALDARNO Registrazione: UR Sede: MONTEVARCHI Volume: 1 n: 449 del 30/05/2006	

9. Unità Immobiliari site nel Comune di TERRANUOVA BRACCIOLINI(Codice L123) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		40	470				area urbana		8 m ²		VIALE PIAVE SNC piano: T; COSTITUZIONE del 30/06/2008 n. 2123 .1/2008 in atti dal 30/06/2008 (protocollo n. AR0208927) COSTITUZIONE	

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARCA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in TERRANUOVA BRACCIOLINI	01804270518*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/07/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 9210 .1/2008 in atti dal 22/07/2008 Repertorio n. : 141852 Rogante: MARTINI ANDREA Sede: AREZZO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

11. Immobili siti nel Comune di TERRANUOVA BRACCIOLINI(Codice L123) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	40	553		-	FRUTTETO	1	36	40		Dominicale Euro 77,08	Agrario Euro 37,60	FRAZIONAMENTO del 27/06/2008 n. 207941 .1/2008 in atti dal 27/06/2008 (protocollo n. AR0207941)	



VISTA DA Via PIAVE



INGRESSO



VISTE LOTTO





VISTA PANORAMICA



VISTA ACCESSORIO DA DEMOLIRE

Comune di Terranuova Bracciolini:

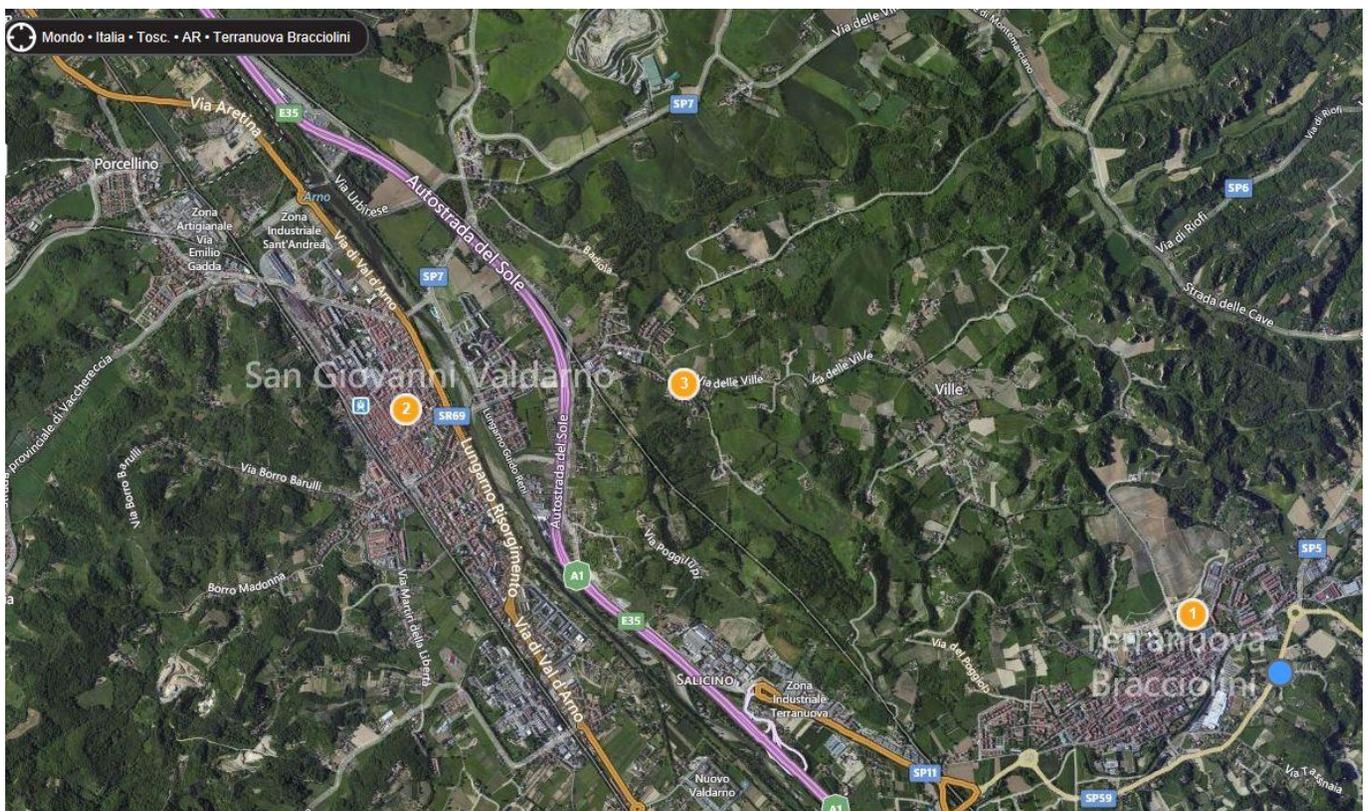
Terreno edificabile posto nella frazione Le Ville, in Località Potiburi.

Individuazione planimetrica del paese di Terranuova Bracciolini e di San Giovanni Valdarno.

Il terreno preso in esame è collocato a pochi minuti dal centro di San Giovanni, anche se ricade nel Comune di Terranuova. Più precisamente in Loc. Potiburi, frazione Le Ville, raggiungibile con la panoramica strada "comunale delle Ville" che collega San Giovanni a Terranuova, quindi servito da tutti i servizi pubblici.

Segue l'individuazione aerea per valutare bene la posizione rispetto al centro del paese di Terranuova Bracciolini indicato con il numero 1, il centro di San Giovanni Valdarno con il numero 2 ed il terreno in oggetto con il numero 3:

3:



Vista ravvicinata contornato di rosso del terreno in oggetto.



4.1 Provenienza del bene:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/2006 Trascrizione n . 603 .1/2007 in atti dal 15/01/2007 Repertorio n 136761 Rogante: MARTINI ANDREA Sede: AREZZO Registrazione: CONFERIMENTO IN SOCIETA`

4.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico

Sentenza dichiarativa di fallimento Part. 11950 del 16.12.2013

FAVORE

Massa Creditori fallimento "Arca Costruzioni s.r.l." Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.R.L.

Decreto Inguntivo Part. 785-6709 dell 20.05.2013

FAVORE

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 91 del 22.01.2013

FAVORE

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 2003 del 30.11.2012

FAVORE

Banca di Anghiari e Stia – Credito cooperativo Soc. Coop.a.r.l.. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 785-6956 del 21.05.2012

FAVORE

Banca Interregionale S.p.a. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Atto notarile ipoteca volontaria, garanzia di mutuo Part. 3530 del 08.10.2008

FAVORE

Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

4.3 Diritti demaniali o usi civici:

Su questo bene dobbiamo fare una premessa per quanto concerne gli usi pubblici.

Alcune particelle ancora ad oggi in carico presso l'ufficio del Territorio alla società, risultano destinate nella realtà a porzioni di strade, parcheggi e zone verdi realizzate alcune con la precedente lottizzazione adiacente dove sono stati realizzati ulteriori villini ed altre probabilmente già destinate all'uso pubblico già in precedenza. Non procederemo quindi alla valutazione di dette particelle, ma verranno comunque descritte nell'allegata rappresentazione catastale. Dette particelle destinate appunto alle urbanizzazioni, dovranno sicuramente essere

cedute all'amm.ne Comunale di Terranuova Bracciolini. Riportiamo di seguite le particelle interessate a tale futura cessione:

P.la 61 destinata a strada, ma interno comparto edificatorio in oggetto.

P.la 578 destinata a strada, ma interno comparto edificatorio in oggetto.

P.la 580 destinata a strada, ma interno comparto edificatorio in oggetto.

P.la 582 destinata a strada.

P.la 584 destinata a strada.

P.la 586 destinata a strada.

P.la 587 destinata a strada.

P.la 589 destinata a strada, parcheggi e verde pubblico ma porzione interna comparto edificatorio in oggetto.

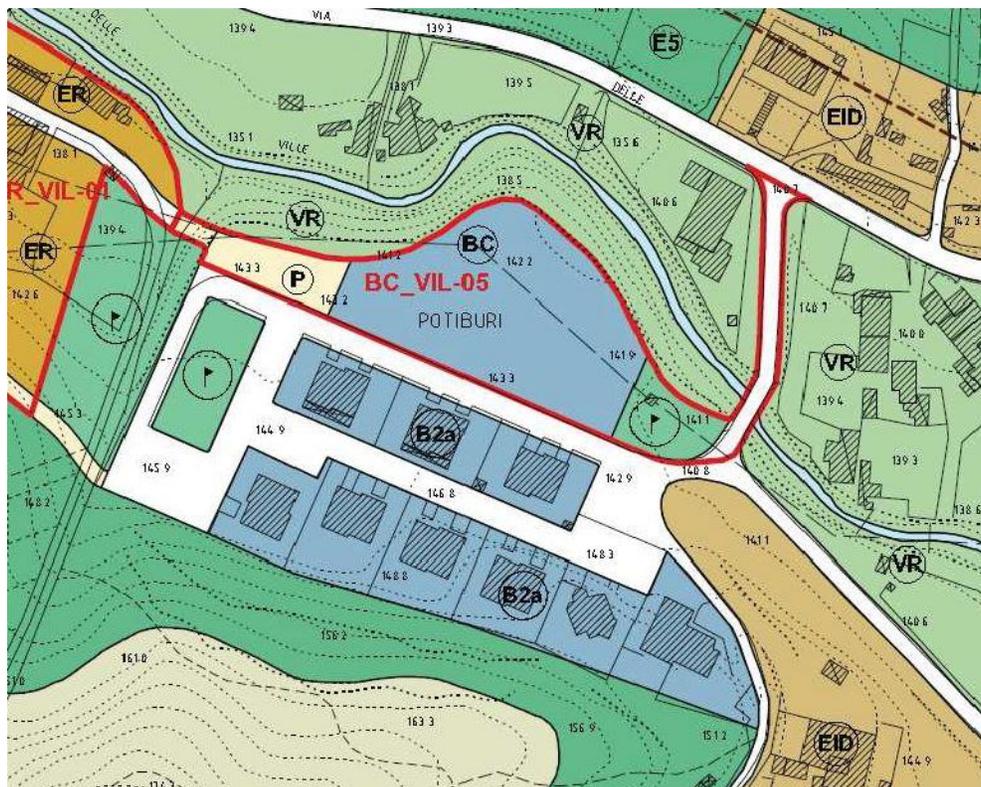
P.la 593 destinata a strada e parcheggi.

4.4 Descrizione dell'immobile:

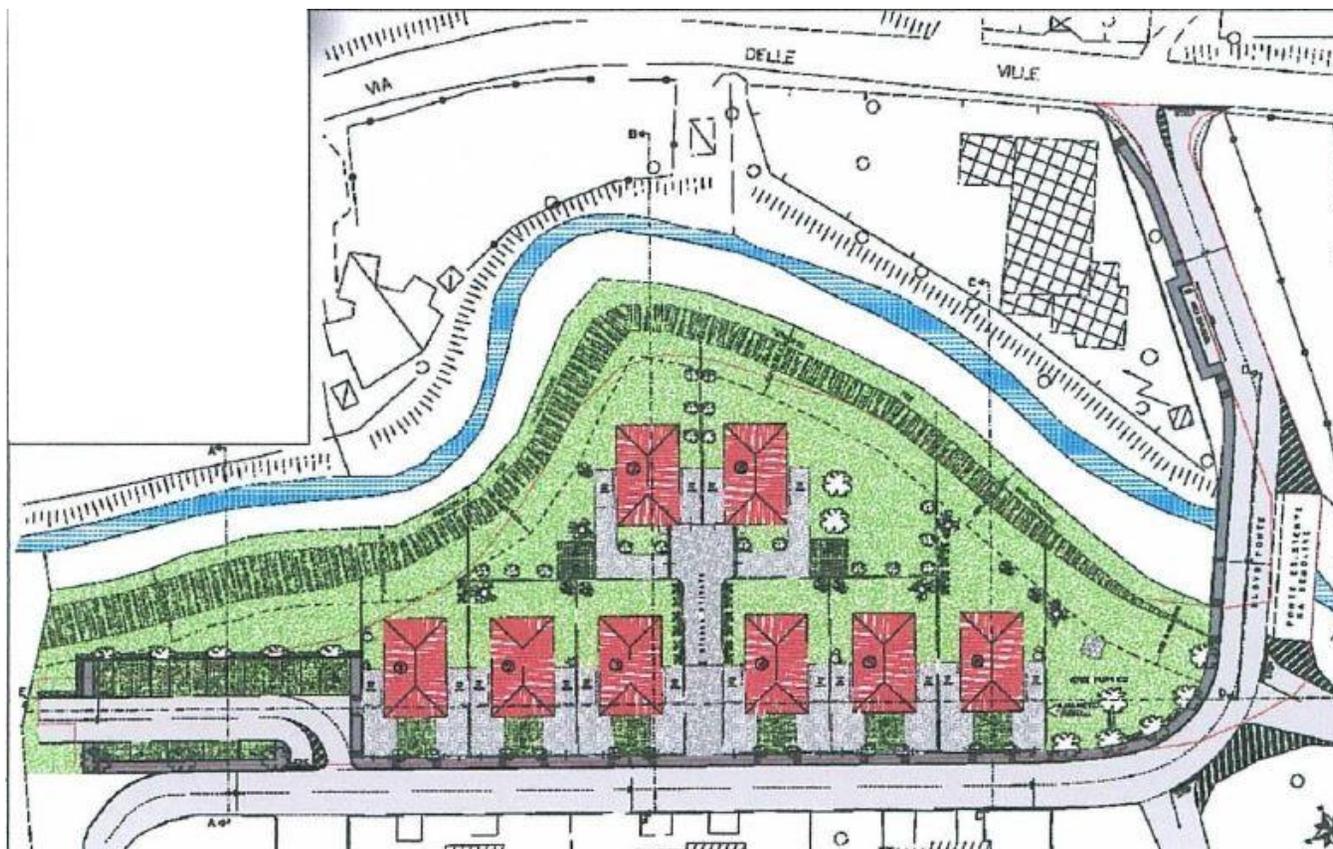
Il bene immobile è costituito da terreni, ricompresi fra il torrente delle Ville e la strada realizzata con una precedente lottizzazione nella quale sono stati edificati villini prevalentemente bifamiliari.

Appezamento edificabile di complessivi 5250 mq. ricadente nelle particelle 583, 585, 588 e 590 del foglio 21 (totale mq. particelle 6658 mq.) destinato urbanisticamente a Sottozona "BC VIL 05", del R.U., con potenzialità edificatoria abitativa dell'intero comparto pari a 1.840 mq di superficie ragguagliata.

Estratto di R.U. - Sottozona "BC VIL 05"



Piano di recupero della Sottozona "BC VIL 05" prevede la realizzazione di n.8 villini bifamiliari con varie tipologie, disposti come rappresentato nella planimetria di progetto riprodotta nella figura sottostante.



Le tipologie ammesse e la scelta progettuale sono state estratte con i documenti da me forniti e da quelli rilevati presso l'Amm.ne Comunale di Terranuova Bracciolini. Oltre alle tipologie sono stati altresì desunti i dati inerenti gli standard urbanistici e gli elementi prescrittivi del piano di recupero in oggetto.

Il terreno gode di un'ottima buona fruibilità visto che il confine catastale Sud raggiunge direttamente la strada principale di accesso dove si affacciano le altre bifamiliari di recente costruzione. Il terreno beneficia di una discreta vista panoramica che si affaccia sulle colline circostanti e di un'ottima esposizione solare visto che si sviluppa sull'asse Est – Ovest.

Tipologia leggermente in pendenza che assegna un sicuro affaccio "libero" per tutti i futuri fabbricati che vi s'insiederanno. Ad oggi il terreno resta in attesa di coltivazione.

4.5 Congruenza dei dati:

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.

4.6 Variazioni catastali:

La rappresentazione catastale corrisponde allo stato di fatto.

4.7 Conformità ai Titoli Autorizzativi:

Appezzamento di terreno in oggetto, fa parte di un'area edificabile per la quale sono vigenti i seguenti atti:

Piano di recupero di iniziativa privata della Sottozona BC VIL 05 (Approvato con Delibera n. 50, del 23.07.2008, dal Consiglio Comunale di Terranuova B.ni).

Atto di convenzione per il Piano di recupero (stipulato dal Notaio Massimiliano Ebner, in data 05.06.2009, Repertorio n. 2118, Raccolta n. 1766).

Permesso di Costruire N. 39/2008 del 16/06/2009, per l'esecuzione dei lavori di Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in attuazione del Piano di recupero della Sottozona "BC VIL 05".

Alla data del sopralluogo ed in base all'accesso da me effettuato presso l'amministrazione comunale non sono stati riscontrate incongruenze tra la realtà e gli elaborati depositati. Quindi in base agli atti autorizzativi sopra citati, sotto il profilo della regolarità urbanistica, l'immobile viene garantito conforme a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

4.8 Possesso del bene:

Tutti le unità immobiliari prese in esame sono libere e possedute dalla società.

4.9 Valore dell'immobile:

Non procederemo ad una valutazione con l'applicazione dei costi e dei ricavi, dato che ad oggi il mercato immobiliare è in continua variazione. Inoltre sia per i costi di realizzazione, sia per le tipologie costruttive, le rifiniture ed i materiali da usare, la "forbice" risulterebbe troppo ampia per determinare il valore degli immobili a fine lavori. Optiamo quindi per un'applicazione del valore tramite la "comparazione" dei prezzi medi di mercato delle aree edificabili con lo stesso indice perequativo per superficie territoriale (potenzialità edificatoria).

Considerati il posizionamento, ottimo sia per i servizi che per la mera collocazione, l'ottima fruibilità assegnata per l'agevole ingresso del comparto, le caratteristiche generali, la potenzialità edificatoria del terreno (1840 mq. sup. ragg.) e le informazioni ottenute a mezzo dei documenti reperiti o che mi sono stati esibiti e quant'altro può influire sulla valutazione, si conclude che il valore a mq. stimato per il terreno edificabile è di **euro 70,00** pari ad €. 200 a mq. della superficie ragguagliata edificatoria realizzabile (1850,00 mq).

Ottenendo così:

euro 70,00 x mq. 5250 = euro 367.500,00

arrotondato ad **€. 360.000,00 (trecentosessantamila/00)**

4.10 Suddivisione in lotti

Il bene costituisce un singolo lotto nell'ambito della procedura esecutiva; quindi non necessita di suddivisione.

4.11 Planimetria catastale, visura catastale e documentazione fotografica:

Estratto di mappa terreno



Visura catastale terreno



Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 09/12/2013

Data: 09/12/2013 - Ora: 16.52.03

Segue

Visura n.: T259449 Pag: 13

10. Immobili siti nel Comune di TERRANUOVA BRACCIOLINI(Codice L123) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	21	61		-	SEMIN ARBOR	3	01	90		Dominicale Euro 0,98 L. 1.900	Agrario Euro 0,49 L. 950	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/01/1988 n. 5719.1/1988 in atti dal 15/12/1988	
2	21	578		-	SEMIN ARBOR	3	06	77		Euro 3,50 L. 6.770	Euro 1,75 L. 3.385	FRAZIONAMENTO del 18/05/1993 n. 1127.1/1993 in atti dal 18/05/1993	
3	21	580		-	BOSCO MISTO	1	00	25		Euro 0,04 L. 75	Euro 0,01 L. 15	FRAZIONAMENTO del 18/05/1993 n. 1127.2/1993 in atti dal 18/05/1993	
4	21	582		-	SEMIN ARBOR	4	04	03		Euro 0,73 L. 1.411	Euro 0,52 L. 1.008	FRAZIONAMENTO del 18/05/1993 n. 1127.3/1993 in atti dal 18/05/1993	
5	21	583		-	SEMIN ARBOR	4	04	18		Euro 0,76 L. 1.463	Euro 0,54 L. 1.045	FRAZIONAMENTO del 18/05/1993 n. 1127.4/1993 in atti dal 18/05/1993	
6	21	584		-	SEMIN ARBOR	4	02	56		Euro 0,46 L. 896	Euro 0,33 L. 640	FRAZIONAMENTO del 18/05/1993 n. 1127.4/1993 in atti dal 18/05/1993	
7	21	585		-	SEMIN ARBOR	4	03	70		Euro 0,67 L. 1.295	Euro 0,48 L. 925	FRAZIONAMENTO del 18/05/1993 n. 1127.5/1993 in atti dal 18/05/1993	
8	21	586		-	SEMIN ARBOR	4	00	80		Euro 0,14 L. 280	Euro 0,10 L. 200	FRAZIONAMENTO del 18/05/1993 n. 1127.5/1993 in atti dal 18/05/1993	
9	21	587		-	SEMIN ARBOR	4	00	86		Euro 0,16 L. 301	Euro 0,11 L. 215	FRAZIONAMENTO del 18/05/1993 n. 1127.6/1993 in atti dal 18/05/1993	
10	21	588		-	SEMIN ARBOR	4	00	10		Euro 0,02 L. 35	Euro 0,01 L. 25	FRAZIONAMENTO del 18/05/1993 n. 1127.6/1993 in atti dal 18/05/1993	
11	21	589		-	SEMIN ARBOR	4	49	69		Euro 8,98 L. 17.392	Euro 6,42 L. 12.423	FRAZIONAMENTO del 18/05/1993 n. 1127.7/1993 in atti dal 18/05/1993	



Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 09/12/2013

Data: 09/12/2013 - Ora: 16.52.04

Segue

Visura n.: T259449 Pag: 14

12	21	590		-	SEMIN ARBOR	4	58	60		Euro 10,59 L. 20.510	Euro 7,57 L. 14.650	FRAZIONAMENTO del 18/05/1993 n. 1127.7/1993 in atti dal 18/05/1993	
13	21	593		-	SEMIN ARBOR	4	01	28		Euro 0,23 L. 448	Euro 0,17 L. 320	FRAZIONAMENTO del 18/05/1993 n. 1127.8/1993 in atti dal 18/05/1993	

Totale: Superficie 01.34.72 Redditi: Dominicale Euro 27,26 Agrario Euro 18,50

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARCA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in TERRANUOVA BRACCIOLINI	01804270518*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/2006 Trascrizione n. 603.1/2007 in atti dal 15/01/2007 Repertorio n. : 136761 Rogante: MARTINI ANDREA Sede: AREZZO Registrazione: CONFERIMENTO IN SOCIETA'	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista da strada interna di lottizzazione a confine.





Vista terreno

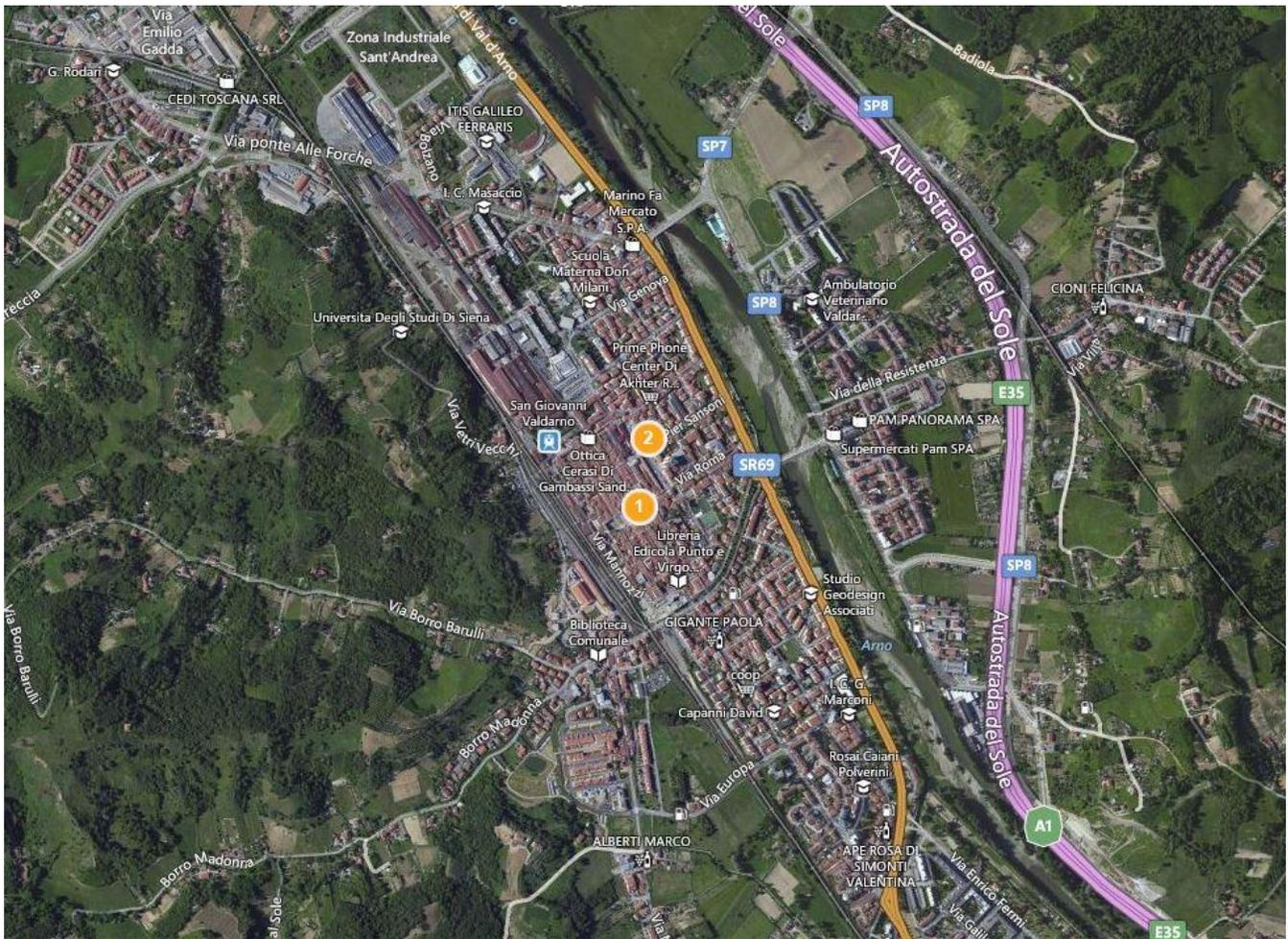
Comune di San Giovanni Valdarno:

San Giovanni Valdarno Via Sansoni, Palazzo Marconi.

Individuazione planimetrica della cittadina di San Giovanni Valdarno.

La città di San Giovanni Valdarno composta da più di diciassettemila abitanti risulta essere ad oggi un polo importante, il secondo più importante dopo Montevarchi, di tutta la valle del fiume Arno. La struttura urbanistica del centro storico richiama l'organizzazione della città romana, con la grande piazza centrale dalla quale partono i due assi principali perpendicolari tra loro, dai quali nascono le strade secondarie. La città con ottimo collegamento alle infrastrutture e ai trasporti primari assicurato dalla vicina all'autostrada A1 (a circa 5 km) ed dalla linea ferroviaria che collega Firenze-Roma garantisce un buono sviluppo (previsionale, vista la forte crisi attuale) del settore secondario con un discreto incremento economico. L'evoluzione demografica della città ha subito un rallentamento negli anni '90 ed una stabilizzazione invece nel primo decennio degli anni 2000.

Segue l'individuazione aerea per valutare bene la posizione rispetto al centro del paese numero "1" Piazza Cavour e immobile in esame indicato con il numero "2":



Vista ravvicinata contornato di rosso del fabbricato in oggetto.



5.1 Provenienza del bene:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2006 Voltura n . 7300 .1/2006 in atti dal 21/06/2006 (protocollo n . AR0069875) Repertorio n .: 61414 Rogante: BALZANO Sede: SAN GIOVANNI VALDARNO Registrazione: UR Sede: MONTEVARCHI Volume: 1 n: 449 del 30/05/2006

5.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico

Sentenza dichiarativa di fallimento Part. 11950 del 16.12.2013

FAVORE

Massa Creditori fallimento "Arca Costruzioni s.r.l." Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.R.L.

Decreto Ingiuntivo Part. 91 del 22.01.2013

FAVORE

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO Arca Costruzioni S.r.l.

Atto notarile ipoteca volontaria, garanzia di mutuo Part. 240 del 27.01.2010

FAVORE

Banca Monte dei Paschi di Siena. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Atto notarile ipoteca volontaria, garanzia di mutuo Part. 239 del 27.01.2010

FAVORE

Banca Valdarno. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Atto notarile ipoteca volontaria, garanzia di mutuo Part. 120 del 11.01.2006

FAVORE

Banca del Valdarno Credito Cooperativo Società Cooperativa. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Atto notarile ipoteca volontaria, garanzia di mutuo Part. 119 del 11.01.2006

FAVORE

Banca Toscana S.p.A. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 785-6956 del 21.05.2012

FAVORE

Banca Interregionale S.p.a. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

5.3 Diritti demaniali o usi civici:

Ad oggi sul bene in oggetto non risultano diritti demaniali o usi civici. Dobbiamo però fare una precisazione sotto questo aspetto giuridico. Mi è stata consegnata dalla committenza una richiesta che risale al maggio 2013 dove l'Amministrazione Comunale chiedeva:

- 1- la costituzione di un diritto di superficie su alcune porzioni di terreno poste a confine con il proprio immobile di proprietà (Casa del Fascio) adiacente al nostro preso in esame per la realizzazione di una scala esterna di sicurezza con accesso al locale interrato.
- 2- La costituzione di una servitù di passaggio pedonale su altre porzioni di terreno sempre strettamente adiacenti al confine con l'immobile di loro proprietà.

Per dette costituzioni di diritti reali l'amministrazione era disposta a riconoscere alla Arca Costruzioni un importo di €. 6000,00 totali. Attualmente tale procedura risulta in svolgimento tramite l'esproprio per pubblica utilità.

Detta precisazione non andrà comunque ad influire (viste i modesti importi e le modeste porzioni di terreno interessate) nel valore che andremo ad attribuire all'immobile preso in esame.

5.4 Descrizione dell'immobile:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale commerciale-direzionale, in corso di costruzione, in via Sansoni, a San Giovanni V.no. Detta strada risulta prossima (vedasi la localizzazione dell'immobile precedentemente riportata) al centro della città, adiacente all'asse principale. Il progetto dell'edificio, attualmente in avanzato stato di costruzione, prevede la costruzione di ventitré appartamenti e di cinque locali commerciali-direzionali. Come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata di seguito, il fabbricato è caratterizzato da ampie terrazze, realizzate alcune sulla copertura (ad uso esclusivo degli appartamenti dell'ultimo piano), da un loggiato, adiacente a via Sansoni, e da una galleria centrale, che prende luce anche da un lucernario posizionato sulla soprastante corte. La galleria dà accesso diretto alle unità Commerciali/Direzionali ed indiretto, tramite due vani scale dotati di ascensore, alle soprastanti unità residenziali del Piano Primo, Secondo e Terzo ed ai sottostanti garage e cantine poste al Piano Interrato a cui si accede anche tramite una rampa situata sul resede che costeggia i tre lati dell'edificio. Una volta completata l'opera è previsto un elevato standard qualitativo, sia per il grado d'isolamento termico, edificio in classe energetica A, sia per le finiture delle unità immobiliari, oltre per gli impianti a servizio delle stesse.

In particolare, ciascuna unità sarà refrigerata con sistemi autonomi ad espansione diretta (multisplit), sarà riscaldata con caldaie autonome, ad alto rendimento, a condensazione, alimentate dalle rete del gas metano, ed il calore sarà distribuito mediante pannelli radianti a pavimento. Tutte queste opere devono ancora essere messe in opera, visto che attualmente sull'intero edificio sono solo presenti le condutture di collegamento ai corpi refrigeranti, alle caldaie ecc.. Comunque vista la documentazione a me consegnata è stato altresì prevista la realizzazione dell'impianto elettrico in modo da essere classificato di livello 1, in conformità all' allegato A CEI 84-8/3. Oltre a questo, l'edificio sarà realizzato con il modello operativo "Qualità Immobiliare Garantita®" un marchio registrato che caratterizza solo interventi edilizi selezionati. Chiaramente noi andremo a valutare l'immobile alle condizioni attuali in cui si trova senza attribuire nessun incremento di natura statistica-previsionale.

Dette informazioni sullo standard qualitativo finale dell'edificio (riscontrabile comunque ad oggi nella qualità di alcune rifiniture come gli infissi il tappeto fonoassorbente ecc..) sono state riportate solo a titolo d'informazione, visto che come precedentemente specificato l'immobile risulta ancora ad oggi in corso di costruzione.

L'immobile ad oggi si presenta con gran parte delle opere esterne da completare, come alcune linee dei servizi primari, enel, gas, parte delle fognature oltre a tutte le pavimentazioni esterne. Il piano interrato dove sono situati i

garage e le cantine è mancante sia delle pavimentazioni che degli impianti. Inoltre su tale piano sono già presenti notevoli infiltrazioni di acqua provenienti dalla mancata impermeabilizzazione dei marciapiedi soprastanti.

Al piano terra troviamo i locali commerciali-direzionali. Quelli posizionati sul fronte di Via Sansoni risultano essere con un buon grado di rifinitura, visto che sono presenti le pavimentazioni e tutti gli intonaci, oltre chiaramente agli infissi esterni. Quelli invece posizionati sul retro, verosimilmente da destinati ad uffici commerciali-direzionali mancano di tutte le pavimentazioni, degli intonaci, degli impianti, sono presenti gli infissi esterni ed alcune condotte elettriche-idriche (forassiti e condotte in pvc).

I vano scala interni (scala A e scala B) sono mancanti ancora di ascensore (presenza del solo vano in cemento armato) ma completi di pavimentazione in gres ceramico.

Gli appartamenti posti al piano Primo, Secondo e Terzo risultano tutti ad oggi completati con lo stesso grado di finitura. Infatti sono presenti alcune pavimentazioni interne in gres, sono presenti gli ottimi infissi esterni con cinque punti di chiusura oltre alle persiane esterne in legno, di ottima fattura sia per grado estetico che per consistenza qualitativa. Nei servizi igienici sono presenti i rivestimenti e in alcuni anche le pavimentazioni (sempre in ceramica) ma mancano su tutti i sanitari, oltre a tutti corpi radianti termici sprovvisti anche su tutte le zone giorno e notte dei restanti appartamenti.

Al piano primo è situata la corte interna (cavedio di notevoli dimensioni) su cui si affacciano alcune aperture dei piani "abitativi". Nei muri perimetrali di detta corte, è già presente una notevole umidità dovuta probabilmente da una cattiva regimazione delle acque che comporta il distaccamento dell'intonaco e la formazione di muffe (vedasi documentazione fotografica). Detta problematica è presente anche su gran parte del piano terzo, ma con un interessamento molto più consistente. Infatti la pavimentazione delle terrazze poste a livello copertura, non è posta in opera in maniera corretta, visto che "già ad oggi" (di recentissima realizzazione e quindi non imputabile a vetustà) alcune piastrelle si sono distaccate e rimosse dal sottofondo. Questo ha comportato un sicuro deterioramento dello strato impermeabilizzante e una immediata infiltrazione delle acque meteoriche in vari punti sul piano sottostante (Piano Terzo). Si porta comunque a conoscenza che detta infiltrazione inizierà ad interessare ben presto anche i due piani sottostanti (Secondo, Primo e Terra) visto che la sola presenza del massetto sul solaio d'interpiano non assicura una barriera alle acque meteoriche.

Altra notevole problematica riscontrata al sopraluogo è quella di una mancanza totale degli infissi (interni ed esterni) su una porzione della facciata principale e su un'altra porzione della facciata posteriore poste in prossimità con l'immobile adiacente. Su detti punti, infatti, per tutta l'altezza dell'edificio (quindi su tutti i tre piani di abitazione) oltre alla mancanza dell'infisso è presente anche un ponteggio esterno che "assegna" una mediocre sicurezza antinfortunistica (si ricorda che il cantiere è posto in stretta vicinanza del centro di San Giovanni). La mancanza dell'infisso causa anche una critica insalubrità dei locali dovuta alla "massiccia presenza" (notevole al piano terzo) di colombe che dimorano all'interno dell'edificio causando con le proprie deiezioni il continuo deterioramento delle unità abitative. Dobbiamo altresì specificare la destinazione delle terrazze del piano quarto (copertura) assegnate nelle precedenti perizie estimative agli appartamenti ricadenti sul piano terzo. Detto lastrico solare, così chiamato data l'esistenza del parapetto di protezione, vista la presenza futura (ad oggi in essere solo le condotte, vedasi

doc. fotografica) dei molti corpi refrigeranti, delle molte uscite di fumi scarico e dei vari comignoli di areazione, non possiamo certo assegnare a loro una buona fruibilità, che verranno quindi considerate al momento del calcolo delle superfici commerciali ragguagliate con una percentuale diversa dalle altre terrazze presenti sull'edificio.

Riportiamo adesso nelle tabelle sottostanti suddivise per ogni singola unità immobiliare il risultato dei calcoli delle superfici commerciali computate con i coefficienti di ragguaglio indicati nella relazione. Per quanto riguarda gli spazi destinati a cantine e cantinole verranno ragguagliati per la loro percentuale all'interno dell'Unità Immobiliare principale (appartamento o commerciale) mentre i garage e gli spazi auto (ragguagliati al 25%) verranno computati e stimati separatamente.

Foglio 14 Particella 806 PIANO	R i f e r.	Destinazione	Superficie lorda U.I. 100% Eccetto Posto Auto 25%	Balconi e terrazze 20% per il Piano 1° - 2° - 3°. Per il Piano 4° 10% (sup.netta)	Cantine e cantinole. 35% (sup.netta)	Totale Superficie Comm. Singola U.I
Terra	C1-CA4	Commerciale	127,82	-	(13,39) 4,68	132,50
T	C2	Commerciale	67,58	-	-	67,58
T	C3	Commerciale	115,84	-	-	115,84
T	C4	Commerciale	141,72	-	-	141,72
T	C5	Commerciale	202,94	-	-	202,94
Totale	Mq.	Commerciale				660,58
Interrato	G1	Garage	23,93	-	-	23,93
I	G2	Garage	15,69	-	-	15,69
I	G3	Garage	16,07	-	-	16,07
I	G4	Garage	15,55	-	-	15,55
I	G5	Garage	19,42	-	-	19,42
I	G6	Garage	18,43	-	-	18,43
I	G7	Garage	17,53	-	-	17,53
I	G8	Garage	13,52	-	-	13,52
I	G9	Garage	19,48	-	-	19,48
I	G10	Garage	19,98	-	-	19,98
I	G11	Garage	22,52	-	-	22,52
I	G12	Garage	26,10	-	-	26,10
I	G13	Garage	20,91	-	-	20,91
I	G14	Garage	18,72	-	-	18,72

I	G15	Garage	16,63	-	-	16,63
I	G16	Garage	15,51	-	-	15,51
I	G17	Garage	16,57	-	-	16,57
I	G18	Garage	24,52	-	-	24,52
I	G19	Garage	28,46	-	-	28,46
I	G20	Garage	25,65	-	-	25,65
I	G21	Garage	15,70	-	-	15,70
I	G22	Garage	15,91	-	-	15,91
I	G23	Garage	18,09	-	-	18,09
Terra	P1	Posto auto	(11,50) 2,87	-	-	2,87
T	P2	Posto auto	(11,50) 2,87	-	-	2,87
T	P3	Posto auto	(11,50) 2,87	-	-	2,87
Totale	Mq.	Garage				454,00
1	A1	Appartamento	93,07	(10,92) 2,18	-	92,25
1	A2	Appartamento	88,07	(3,36) 0,67	-	88,74
1	A3	Appartamento	47,72	-	-	47,72
1	A4	Appartamento	131,82	(1,2) 0,24	-	132,06
2	A5	Appartamento	93,07	(10,92) 2,18	-	95,25
2	A6	Appartamento	88,07	(7,36) 1,47	-	89,54
2	A7	Appartamento	47,72	(4,00) 0,80	-	48,52
2	A8	Appartamento	131,80	(1,2) 0,24	-	132,04
3	A9	Appartamento	117,33	(14,28) 2,85	-	137,46
4				(172,81) 17,28		
3	A10	Appartamento	63,42	(4,00) 0,80	-	64,22
3	A11	Appartamento	47,72	(4,00) 0,80	-	48,52
3	A12	Appartamento	107,72	(0,60) 0,12	-	120,34
4				(131,01) 13,10		
1	B1	Appartamento	89,69	(10,50) 2,10	-	91,79
1	B2	Appartamento	99,95	(3,96) 0,79	-	100,74
1	B3-CA3	Appartamento	36,75	-	(2,85) 0,99	37,74
1	B4	Appartamento	108,18	(1,80) 0,36	-	108,54
2	B5	Appartamento	89,62	(15,70) 3,14	-	92,76
2	B6	Appartamento	100,31	(3,96) 0,79	-	101,10
2	B7-CA2	Appartamento	36,75	(5,20) 1,04	(2,70) 0,94	38,73

2	B8	Appartamento	108,18	(1,80) 0,36	-	108,54
3	B9-CA1	Appartamento	87,56	(15,70) 3,14	(13,41) 4,69	95,39
3	B10	Appartamento	100,15	(3,96) 0,79	-	117,11
4				(161,70) 16,17		
3	B11	Appartamento	171,92	(7,60) 1,52	-	185,97
4				(125,31) 12,53		
Totale	Mq.	Appartamenti				2175,34

5.5 Congruenza dei dati:

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.

5.6 Variazioni catastali:

La rappresentazione catastale non corrisponde allo stato di fatto, visto che nella planimetria depositata in data 19.02.2009 protocollo N. AR0035123 (edificio in corso di costruzione) mancano tutte le tramezzature e le suddivisioni interne.

5.7 Conformità ai Titoli Autorizzativi:

I lavori per la costruzione dell'edificio di civile abitazione, negozi e direzionale, denominato "Palazzo Marconi", in Via Piero Sansoni, sono iniziati a seguito dei seguenti Atti autorizzativi rilasciati dal Comune di San Giovanni V.no:

- Permesso a Costruire n. 11/07 del 21/03/2007;
- Variante in Corso d'Opera n. 30/09 del 24/04/2009;
- Variante in Corso d'Opera presentata il 08/04/2011 PEC Pro t. 8423;
- Denuncia di Inizio Attività (per l'ultimazione dei lavori) n. 7360/11 ancora in validità 12/04/2011.

Alla data del sopralluogo ed in base all'accesso da me effettuato presso l'amministrazione comunale in data 21 Marzo 2014, non sono stati riscontrate incongruenze tra la realtà e gli elaborati depositati, se non piccoli spostamenti di tramezzi interni, sanabili con una semplice ed economica comunicazione di attività edilizia libera. Quindi in base agli atti autorizzativi sopra citati, sotto il profilo della regolarità urbanistica, l'immobile viene comunque garantito conforme a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

5.8 Possesso del bene:

Tutti le unità immobiliari prese in esame sono libere e possedute dalla società.

5.9 Valore degli immobili:

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione (da completare) e per una corretta formulazione del giudizio di stima, procederemo ad una "valutazione di comparazione diretta" e cioè assegnando il valore di mercato attuale desunto dai prezzi unitari a mq. di immobili

similari, (edifici in classe energetica A con un grado di rifinitura elevato ed impianti ad alta efficienza), ubicati in zone limitrofe, chiaramente a fabbricato ultimato.

Tale importo verrà successivamente decurtato degli oneri necessari al completamento dello stesso. Detti oneri sono stati ricavati da un computo metrico a me fornito (in allegato) risalente alla data del Giugno 2012 e quindi congruo all'odierna valutazione, dato che il grado di finitura dell'immobile è rimasto inalterato dall'epoca della redazione del documento ed i costi di realizzo non hanno subito importanti modifiche.

Applicheremmo però al computo sopra citato un aumento pari al 5% per gli imprevisti al momento non quantificabili ed un ulteriore 10% necessario al ripristino di tutte quelle opere male eseguite o già degradate, come parte della pavimentazione/impermeabilizzazione del piano di copertura (piano quarto), la corretta regimazione delle acque meteoriche nella corte interna e le numerose riprese dell'intonaco già deteriorato.

Quindi considerati il grado di rifinitura, la perfetta condizione statica, il posizionamento, l'ottima fruibilità, le caratteristiche generali e le informazioni ottenute a mezzo dei documenti reperiti o che mi sono stati esibiti e quant'altro può influire sulla valutazione, si conclude che il valore a mq. stimato per le superfici residenziali da noi considerate è di **euro 2000,00** mentre per il garage è di **€. 800,00**. Per quanto riguarda le superfici commerciali-direzionali assegneremo invece un valore a mq. pari ad **€. 2300,00**.

Ottenendo così:

Per gli appartamenti euro 2000,00 x mq. 2175,34 = euro 4.350.680,00

Per i Garage al piano seminterrato euro 800,00 x mq. 454,00 = €. 363.200,00

Per le superfici commerciali euro 2300 x mq. 660,58 = €. 1.519.334,00

Totale €. 6.233.214,00

Costi necessari al completamento:

"COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI FINITURA PER IL COMPLETAMENTO DI UN NUOVO FABBRICATO DENOMINATO "PALAZZO MARCONI"

A - TOTALE OPERE DI FINITURA **1.023.026,34 €.**

A questo importo sono state aggiunte, dettagliandole, le spese riportate nel << RIEPILOGO ALTRE SPESE PER COMPLETAMENTO DEL FABBRICATO DENOMINATO "PALAZZO MARCONI" >>:

B - TOTALE ALTRE SPESE PER COMPLETAMENTO **480.234,00 €.**

Inoltre è stato aggiunto l'importo di eventuali opere, al momento non prevedibili, stimato come 5 % delle opere di finitura di cui al punto A:

C - IMPREVISTI (5% di A) **51.151,32 €.**

D - OPERE DI MANUTENZIONE (10% di A) **102.302,63 €.**

TOTALE STIMA DEI COSTI PER IL COMPLETAMENTO DEL FABBRICATO (A+B+C+D) €. 1.656.714,30

Concludendo, **il valore di mercato di Palazzo Marconi, nello stato attuale**, è stimabile in € 5.883.564,00 (valore completato) detratto di € 1.656.714,30 (costi per il completamento).

Risultato pari ad €. 4.576.499,70 arrotondato a €. 4.600.000,00 (quattromilioniseicentomila/00).

5.10 Suddivisione in lotti

I beni costituiscono un lotto nell'ambito della procedura esecutiva; la suddivisione in singoli lotti risulta attualmente impossibile, visto che tutte le unità immobiliari sia quelle con destinazione commerciale-direzionale che quelle con destinazione residenziale (inclusi i garage) devono essere ancora ultimate, compreso tutte le opere di urbanizzazione e condominiali esterne quali impianti, linea fognante, adduzione idrica, elettrica, gas, rampe, sistemazioni ecc..

Riscontro Tabella O.M.I.

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: SAN GIOVANNI VALDARNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO, PIAZZA DELLA LIBERTA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1600	L	4,7	5,9	N

Abitazioni civili	Ottimo	1800	2300	L	6,7	8,6	N
Box	NORMALE	840	1250	L	4,6	6,7	N

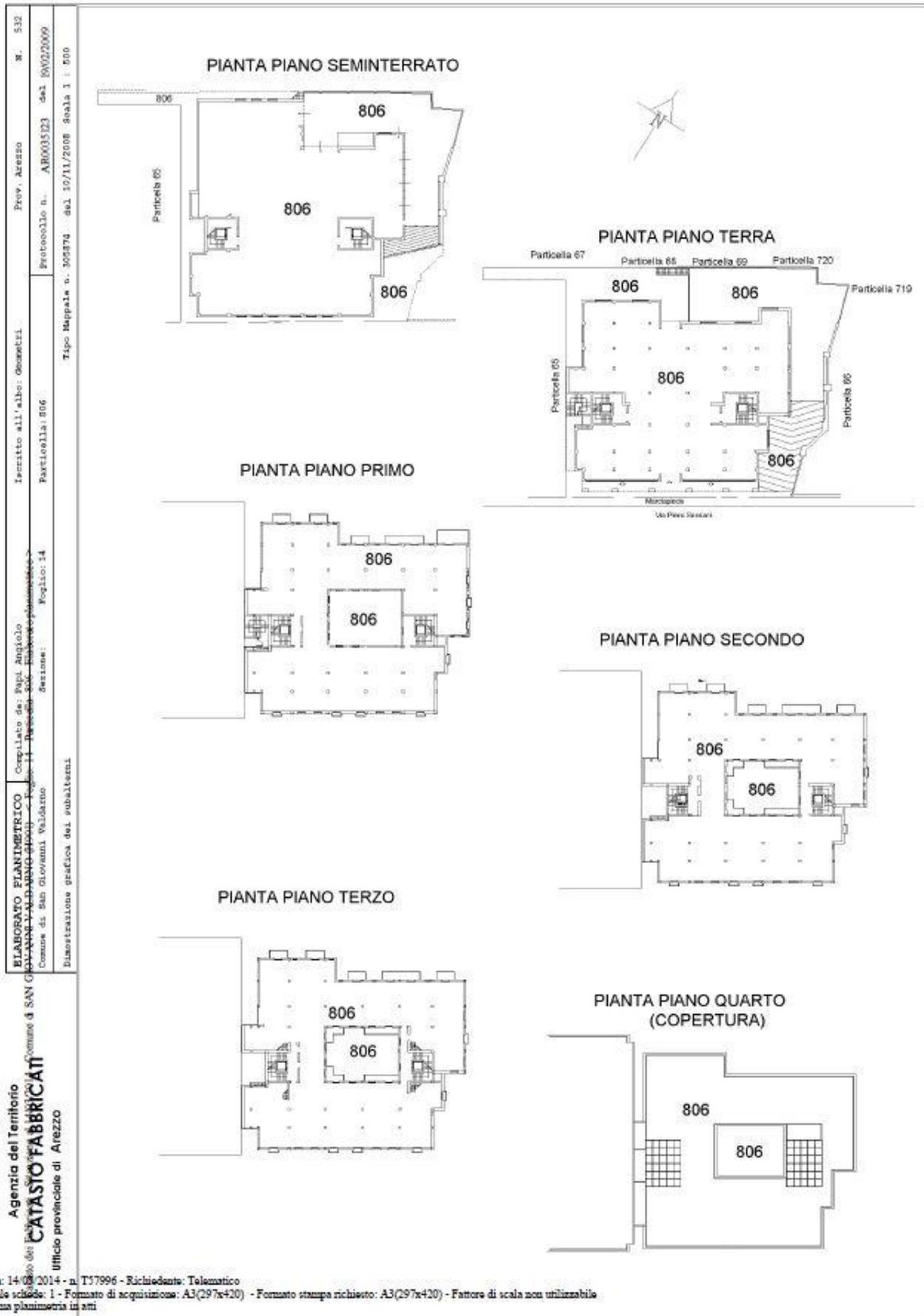
Destinazione: Commerciale

Negozi		1950	3300	L	10,1	16,7	
--------	--	------	------	---	------	------	--

Come riportano le metodologie e processi di valutazione dell'istituto per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, lo stato conservativo dell'immobile considerato è riferito a: *Stato conservativo prevalente e cioè lo stato conservativo (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare residenziale all'interno di una zona OMI. Se prendiamo in considerazione il valore dello stato OTTIMO non diverge di molto da quello da noi assegnato.*

5.11 Planimetria catastale, visura catastale e documentazione fotografica:

ELABORATO PLANIMETRICO





ESTR. MAPPA E VISURA

8. Unità Immobiliari site nel Comune di SAN GIOVANNI VALDARNO(Codice H901) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		14	806				in corso di costruz .				VIA PIER SANSONI piano: S1 -T -1 -2 -3 -4; VARIAZIONE del 08/04/2013 n. 40455 .1/2013 in atti dal 08/04/2013 (protocollo n . AR0068250) VERIFICA STATO ATTUALE U . I .	Annotazione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Via Sansoni





FRONTE (SUD)



LATERALE (EST)

OPERE ESTERNE DA COMPLETARE







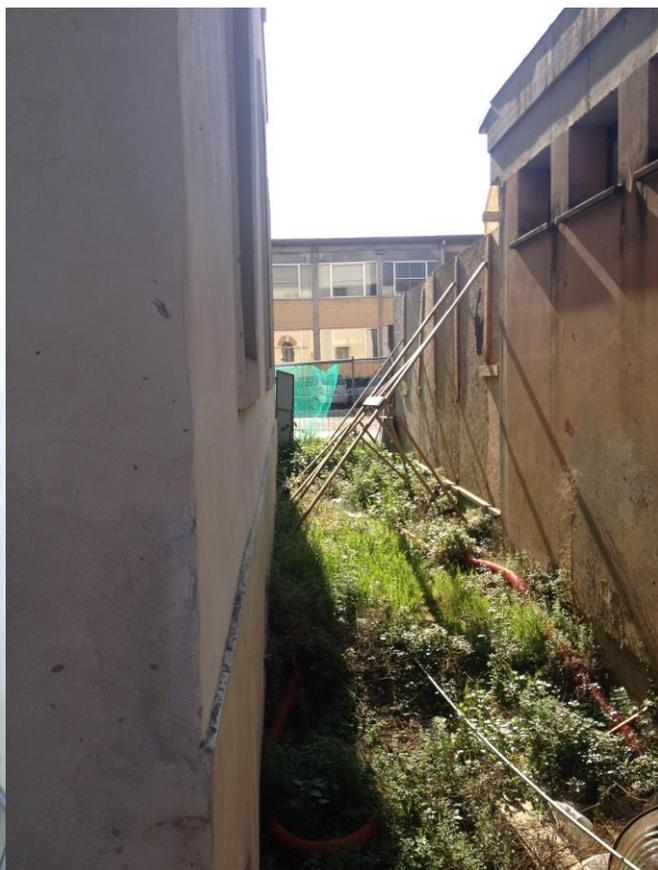
GARAGE



ZONA "Diritto di Superficie" richiesto Amm.ne Com.le



ZONA "Servitù di Passaggio" richiesta Amm.ne Com.le



PIANO TERRA



GALLERIA



NEGOZI



PORTICO



INTERNO

DIREZIONALE/COMMERCIALE

PIANO PRIMO









CORTE INTERNA



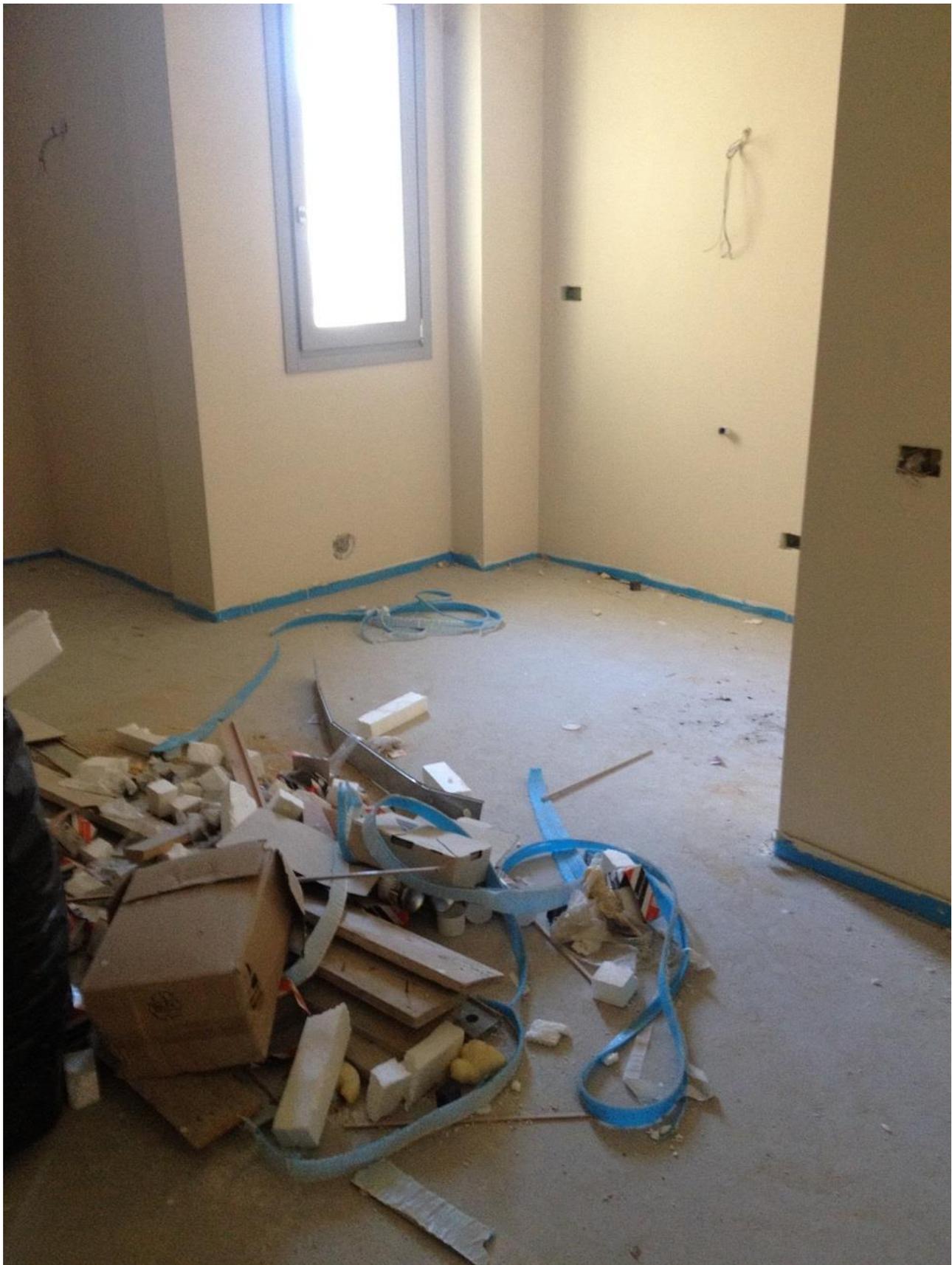


VISTE PARTICOLARI CORTE INTERNA



PIANO SECONDO





VANO ASCENSORE



PIANO TERZO







PARTICOLARE INFILTRAZIONI



CUCINA



APERTURE SENZA INFISSI



QUOTA COPERTURA



ZONA A CONFINE CON PROPRIETA' AMM.NE COMUNALE



VISTE COPERTURA











Comune di Montevarchi:

1 - Montevarchi, Via Amm. Burzagli

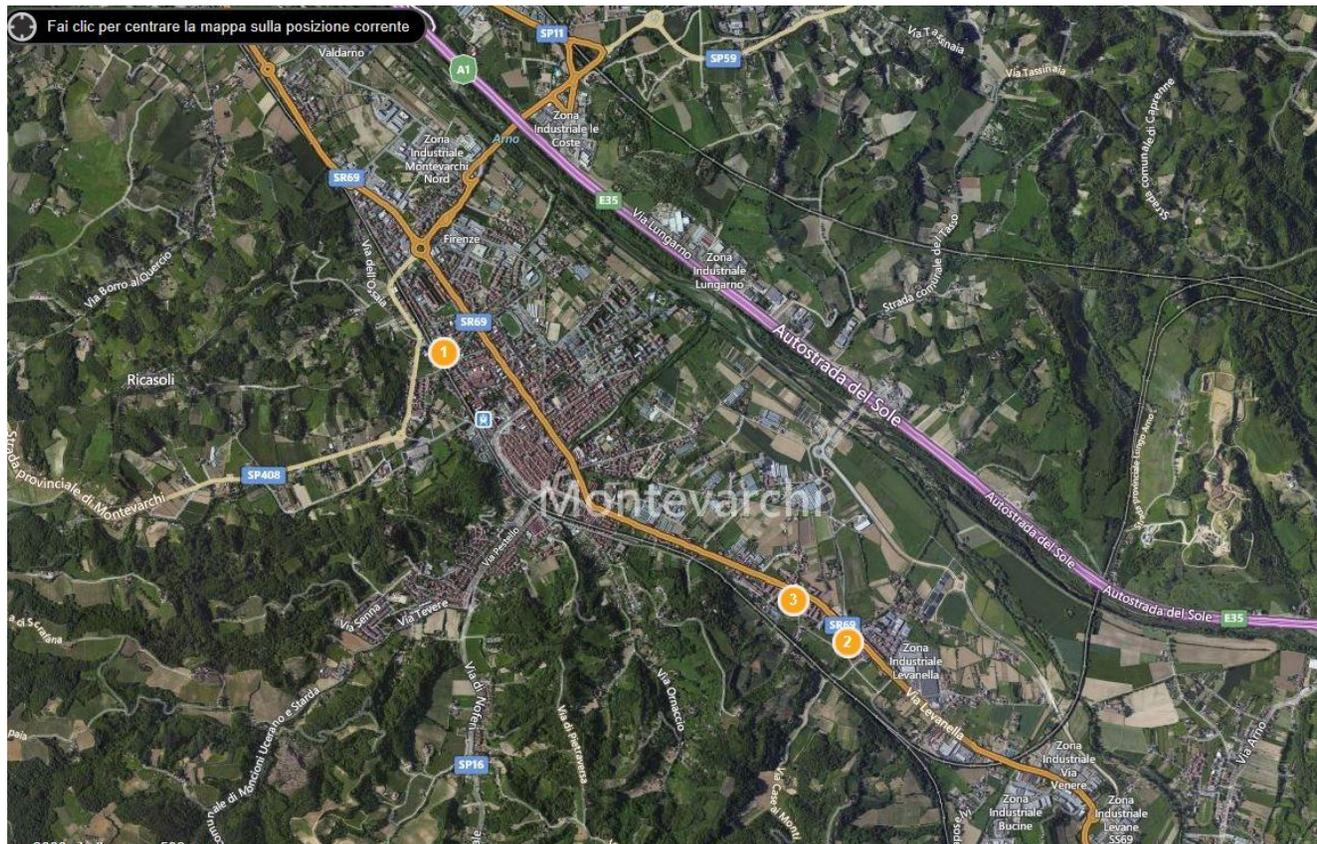
2 - Loc. Levanella, Complesso edilizio "Villa delle Rose"

3 - Loc. Levanella Scambio, Via Parri

Procederemo adesso alla valutazione di tre beni situati tutti nel Comune di Montevarchi, ma in tre diversi punti del territorio.

Cittadina di origine medioevale, dal secondo dopoguerra ha assunto un aspetto industriale che ne fa uno dei poli più importanti del Valdarno. Negli anni '60 e '70 si è avuta una notevole espansione edilizia che ha visto il sorgere di abitazioni prevalentemente in condominio. Il paesaggio è costituito dalla vallata dell'Arno con le colline circostanti che presentano le caratteristiche tipiche della collina toscana, dominata dalla presenza di olivi e cipressi. Situata nel fondale del Valdarno superiore, alle pendici settentrionali dei monti del Chianti, è ben collegata con le grandi reti di traffico. Si trova lungo l'autostrada A1 (uscita al casello di Valdarno a 4 km). È uno scalo ferroviario sulla linea Firenze-Arezzo. L'economia ha assistito a una radicale trasformazione: da prevalentemente agricolo ha assunto un carattere prettamente industriale, con ricchi complessi nei comparti siderurgico, metallurgico, edile, tessile nonché imprese manifatturiere del comparto calzaturiero, dell'abbigliamento (alta moda), della lavorazione della pelle e dei prodotti chimici.

Individuazione planimetrica della cittadina di Montevarchi e dei tre beni in oggetto.



Comune di Montevarchi:

Immibile 1 - Montevarchi, Via Amm. Burzagli

Segue l'individuazione aerea per valutare bene la posizione dell'immobile.



6.1 Provenienza del bene:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/2006 Trascrizione n . 602 .1/2007 in atti dal 15/01/2007 Repertorio n 136761 Rogante: MARTINI ANDREA Sede: AREZZO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA'

6.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico

Sentenza dichiarativa di fallimento Part. 11950 del 16.12.2013

FAVORE

Massa Creditori fallimento "Arca Costruzioni s.r.l." Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.R.L.

Decreto Ingiuntivo Part. 785 dell 20.05.2013

FAVORE

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 91 del 22.01.2013

FAVORE

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 2003 del 30.11.2012

FAVORE

Banca di Anghiari e Stia – Credito cooperativo Soc. Coop.a.r.l.. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l

Decreto Ingiuntivo Part. 785 del 21.05.2012

FAVORE

Banca Interregionale S.p.a. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

6.3 Diritti demaniali o usi civici:

Il bene non è oggetto di diritti demaniali o di usi civici.

6.4 Descrizione dell'immobile:

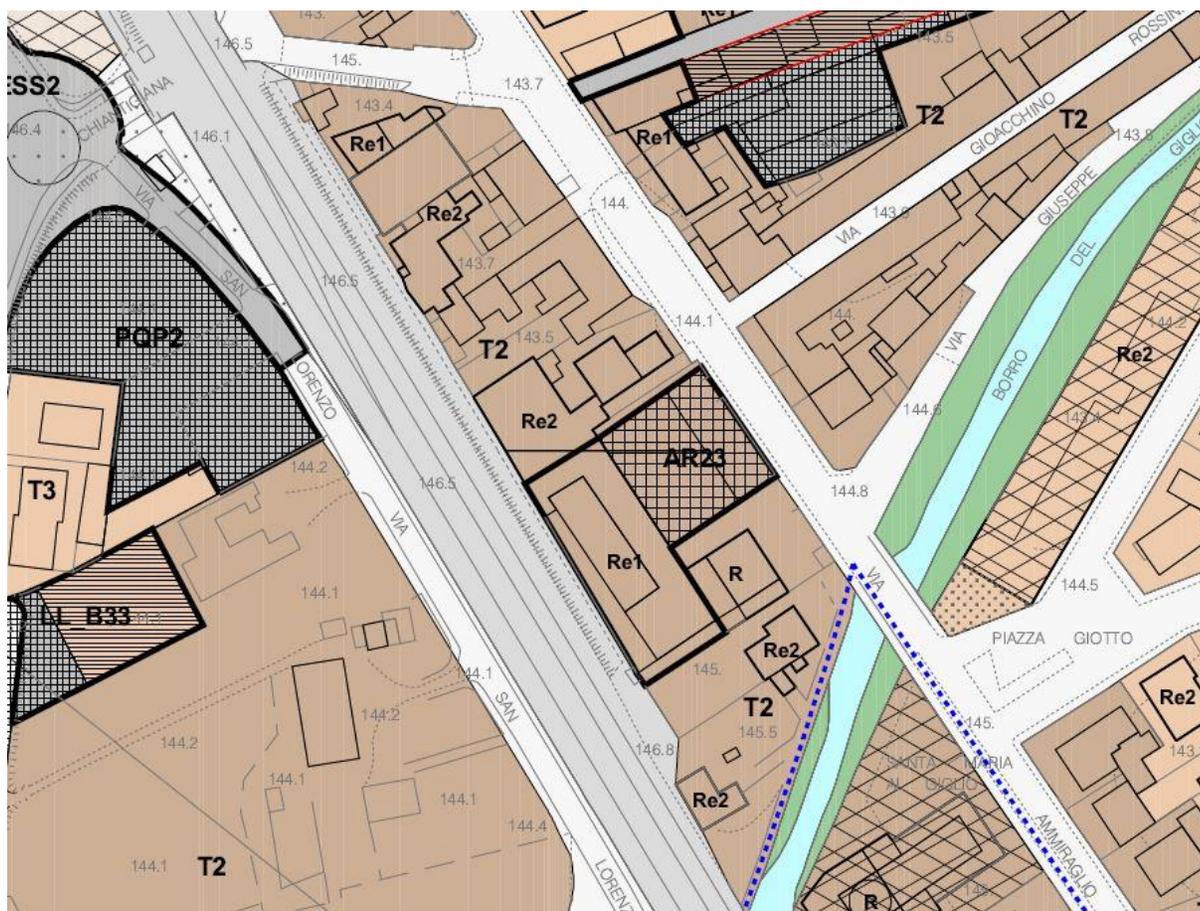
Trattasi di una porzione di resede e fabbricato con destinazione artigianale posto lungo la strada Comunale Via Amm. Burzagli, viabilità posizionata in stretta prossimità del centro di Montevarchi. Infatti il complesso immobiliare si trova situato nel quartiere "Giglio" della cittadina, un quartiere prevalentemente residenziale con un'elevata presenza di attività commerciali e distante a soli cento metri dalla Chiesa di S. Maria al Giglio e poco più di duecento dal centro storico di Montevarchi. Anche se molto vicino alla linea ferroviaria che collega Firenze ad Arezzo, che causa un grave disturbo, l'immobile si presta esclusivamente ad un recupero a fini abitativi, escludendo qualsiasi altra destinazione, visto il contesto urbanistico su cui ricade.

L'immobile attualmente si trova in precarie condizioni sia sotto il profilo strutturale dato che alcune travature in c.a. della copertura sono oggetto di infiltrazioni meteoriche, che causano lo sgretolamento di queste, che sotto il profilo della rifinitura visto che è mancante di tutti gli impianti e pavimentazioni. Inoltre parte delle coperture, dei locali posti al piano terra sono state realizzate con lastre in eternit.

L'unità immobiliare oggetto di ristrutturazione è così composta:

Il Piano Terreno comprendente un grande locale ad uso officina, oltre a locale centrale termica, due gabinetti con antibagno, magazzino e locale verniciatura, e da un primo piano con altro grande locale ad uso officina, terrazza e quattro gabinetti, il tutto corredato da resede esclusivo. Le destinazioni sono state rilevate dalla planimetria catastale, dato che attualmente l'edificio è completamente sgombero da prodotti o macchinari.

Estratto di R.U. - Il complesso immobiliare è inserito nell'area di trasformazione "VIA BURZAGLI 2" scheda AR 23.



Segue scheda Norme Tecnica di Attuazione:

Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico co.63.1.9 area di trasformazione "VIA BURZAGLI 2" (AR23)

[INDICE](#) | [PRECEDENTE](#) | [SUCCESSIVO](#)

[stampa](#) 

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 2.020*
2. superficie fondiaria (Sf): mq -
3. superficie utile lorda (Slu): mq a pari Sluv
4. superficie utile lorda incrementata (Slu): mq -
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
 - 5.1. verde pubblico: mq -
 - 5.2. piazza pavimentata: mq 885
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq -
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
 - 7.1. strada: mq -
 - 7.2. verde di arredo stradale: mq -
8. numero di piani (Np): n° ad esaurimento Sluv
9. altezza massima (Hmax): mt -
10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.3. del presente regolamento
11. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
12. obiettivi di progetto: Riqualficazione dell'area e dell'edificio di notevole pregio storico-architettonico attraverso il recupero del corpo di fabbrica posto lungo la ferrovie, la demolizione delle costruzioni incongrue ed il loro trasferimento nelle schede norma individuate con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento. Realizzazione di un ampio spazio pubblico pedonale a servizio di un'area priva di infrastrutture adeguate.
13. note: *La superficie territoriale è comprensiva di 1.135 mq agli edifici sottoposti a recupero ed il relativo resede di pertinenza.
14. infrastrutture a rete: -
15. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*
16. fattibilità idraulica: *Prescrizione relativa all'ambito A1: nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nella carta di Fattibilità Idraulica, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche. La prescrizione non si applica alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.*
17. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

Per quanto concerne la tipologia realizzativa prevista su detto lotto oggetto di una precedente progettazione, questa riguardava esclusivamente la demolizione delle strutture incongrue ed il loro trasferimento nelle schede norma individuate con le modalità della perequazione urbanistica, oltre alla realizzazione di un ampio spazio pubblico pedonale a servizio dell'area (vedasi punto 12 delle NTA riportate nella pagina precedente).

Quindi, l'intervento attualmente realizzabile riguarderà la ristrutturazione di circa 4.400 mc (edificio principale a due piani e porzione ad un piano prospiciente, volumetria ricavata tramite la documentazione a me fornita), che trasformati in superficie lorda utile (slu) sono pari a circa 1200,00 mq.

Per quanto concerne invece le superfici e volumi da "perequare" sono stati determinati in circa 2500 mc.

Importante specificare che prima di procedere alla realizzazione delle nuove abitazioni dovranno chiaramente essere demolite le superfetazioni presenti. Questo comporterà oltre ad un costo che andremo poi a quantificare, anche una "bonifica" dell'intero lotto, visto che questo riguardava una officina meccanica che poteva "diffondere" probabili contaminazioni del sito. Infatti ad oggi sono ancora visibili i "saggi" fatti eseguire dal Dott. Michelangelo Moroni relatore della "Relazione stato avanzamento lavori – scenari di bonifica e stima costi d'intervento", che prevede tre probabili situazioni:

1- Non superamento delle Concentrazioni Soglia di Rischio su tutta l'area.

COSTO STIMATO intervento scenario di bonifica da Euro 24.000 a Euro 29.800

2- Superamento delle Concentrazioni Soglia di Rischio sull'area esterna

dell' edificio (circa 660 mq), ma con il materiale che avesse le caratteristiche ambientali e tecniche per essere recuperato in area industriale autorizzata a ricevere terre da bonifica.

COSTO totale intervento - scenario di bonifica da Euro 53.800 a Euro 64.550

3- Superamento delle Concentrazioni Soglia di Rischio sull'area esterna dell' edificio (circa 660 mq), ma con il materiale che non avesse le caratteristiche ambientali e tecniche per essere recuperato e fosse da smaltire in discarica per rifiuti speciali.

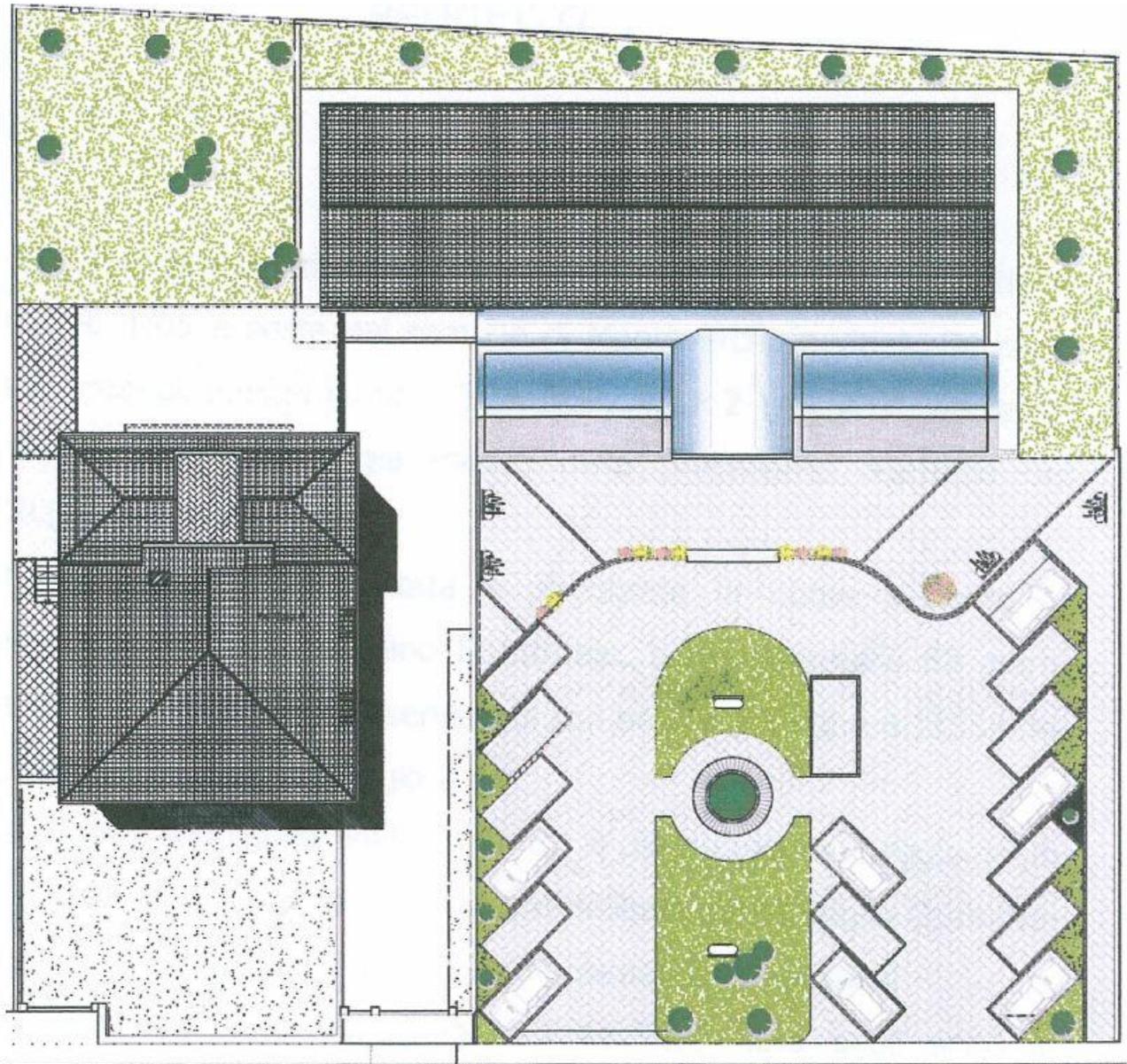
COSTO totale intervento - scenario di bonifica da Euro 153.000 a Euro 188.000

In base ai documenti a me forniti e dopo aver letto la relazione tecnica riguardante la bonifica dell'area redatta dal Dott. Michelangelo Moroni, possiamo stimare un costo d'intervento medio per la suddetta bonifica pari ad €. 90000,00 (novantamila/00)= media arrotondata delle tre ipotesi sopra riportate.

Le tipologie ammesse e la scelta progettuale sono state estratte dai documenti a me forniti e da quelli rilevati presso l'Amm.ne Comunale di Montevarchi. Oltre alle tipologie progettuali sono stati desunti anche i dati inerenti gli standard urbanistici e gli elementi prescrittivi dell'area di trasformazione in oggetto. Attualmente dobbiamo altresì specificare che per tale progettazione non è in "validità" nessun atto autorizzativo o titolo edilizio, visto che il piano di recupero precedentemente "studiato" è stato successivamente archiviato. Quindi l'impronta di progetto che segue è puramente una "traccia" previsionale ma non costituisce né un "valore aggiunto" e né un "deprezzamento" al complesso edilizio in oggetto.

Il progetto per la realizzazione del nuovo edificio prevedeva come già detto la ristrutturazione del fabbricato, dopo averne demolite le superfetazioni, per realizzare n. 4 unità immobiliari con destinazione commerciale di piccola

struttura di vendita, al piano terra, e n. 8 unità immobiliari residenziali al piano primo e secondo (vedi Planimetria generale che segue).



Via Ammiraglio Burzagli

6.5 Congruenza dei dati:

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.

6.6 Variazioni catastali:

La rappresentazione catastale corrisponde allo stato di fatto.

6.7 Conformità ai Titoli Autorizzativi:

La realizzazione dei fabbricati in oggetto è stata iniziata antecedentemente al 1 settembre 1967. Successivamente a tale data, furono apportate delle modifiche esterne autorizzate con licenza edilizia n. 1176, del 4 maggio 1951. Lo stesso fabbricato è stato oggetto di modifiche interne seguite in assenza di permessi, ma in seguito sanate, ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85, con comunicazioni al Comune di Montevarchi in data 28 giugno 1986, prot. nn. 13449, 13450, 13451 e 13452. Per modifiche alle facciate e in ampliamento è stata rilasciata dal Comune di Montevarchi Autorizzazione in sanatoria n. 227 del 18 febbraio 1995. Dopo tale pratiche non vi è nessun altro titolo edilizio rilasciato o da rilasciare inerente un eventuale progettazione dell'opera. Il progetto di massima redatto infatti non è mai stato presentato in Amm.ne Comunale.

Alla data del sopralluogo ed in base all'accesso da me effettuato presso l'amministrazione comunale non sono stati riscontrate incongruenze tra la realtà e gli elaborati depositati. Quindi in base agli atti autorizzativi sopra citati, sotto il profilo della regolarità urbanistica, l'immobile viene garantito conforme a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

6.8 Possesso del bene:

Tutti le unità immobiliari prese in esame sono libere e possedute dalla società.

6.9 Valore dell'immobile:

Non procederemo ad una valutazione con l'applicazione dei costi e dei ricavi, dato che ad oggi il mercato immobiliare è in continua variazione. Inoltre sia per i costi di realizzazione, sia per le tipologie costruttive, le rifiniture ed i materiali da usare, la "forbice" risulterebbe troppo ampia per determinare il valore degli immobili a fine lavori, anche se il futuro progetto dovrà prevedere, per "attrarre" i futuri acquirenti, la realizzazione di edifici con classe energetica "A". Optiamo quindi per un applicazione del valore tramite la "comparazione" dei prezzi medi di mercato delle aree edificabili con lo stesso indice perequativo o meglio ancora della volumetrie utilizzabili ai fini di recupero edilizio con stessa superficie territoriale (potenzialità edificatoria) detratto chiaramente dei costi per la demolizione delle attuali superfetazioni e dell'eventuale bonifica dell'area.

Considerati il posizionamento, ottimo sia per i servizi che per la collocazione, l'ottima fruibilità assegnata per l'agevole ingresso del comparto, le caratteristiche generali, la potenzialità edificatoria del lotto pari a mc. 4400 (oltre ai 2500 mc. di perequazione urbanistica da computarsi a parte) oltre alle informazioni ottenute a mezzo dei documenti reperiti o che mi sono stati esibiti e quant'altro può influire sulla valutazione, si conclude che il valore a mc. stimato per l'immobile in esame è di **euro 110,00**.

Ottenendo così:

euro 110,00 x mc. 4400 = euro 484.000,00

Da detto importo dobbiamo sottrarre i costi per la demolizione delle superfetazioni ed i costi di bonifica del sito.

Costi per la demolizione delle superfetazioni desunti dalla documentazione a me fornita pari ad Euro 280.000 comprensivo dei costi di smaltimento delle lastre in amianto-cemento di copertura.

Costi bonifica del sito come sopra riportato €. 90.000,00

Al valore finale va però aggiunto il valore attuale dei volumi da perequare, che potrebbero essere venduti a terze persone (società od imprese edili) per essere trasferiti su altre aree limitrofe.

Vista la crisi su cui versa oggi il mercato immobiliare, in un periodo in cui molti cantieri si sono fermati per la mancanza di "acquirenti" visto anche il notevole dimensionamento dei volumi da trasferire (difficile reperimento del lotto che accoglierà i volumi), è molto arduo assegnare un valore a tale trasferimento, direi quasi impossibile da "p piazzare" sul mercato.

Comunque in maniera molto cauta, andremo a valutare con lo stesso importo a metro cubo di quello precedentemente applicato al fabbricato da ristrutturare, abbattuto però del 80% dovuto oltre che dai costi che dovranno essere sostenuti per attuare il trasferimento anche da un eventuale "forzato realizzo".

Quindi si ottiene:

mc. 2500 x €. 110,00 x 0,20 = €. 55.000,00

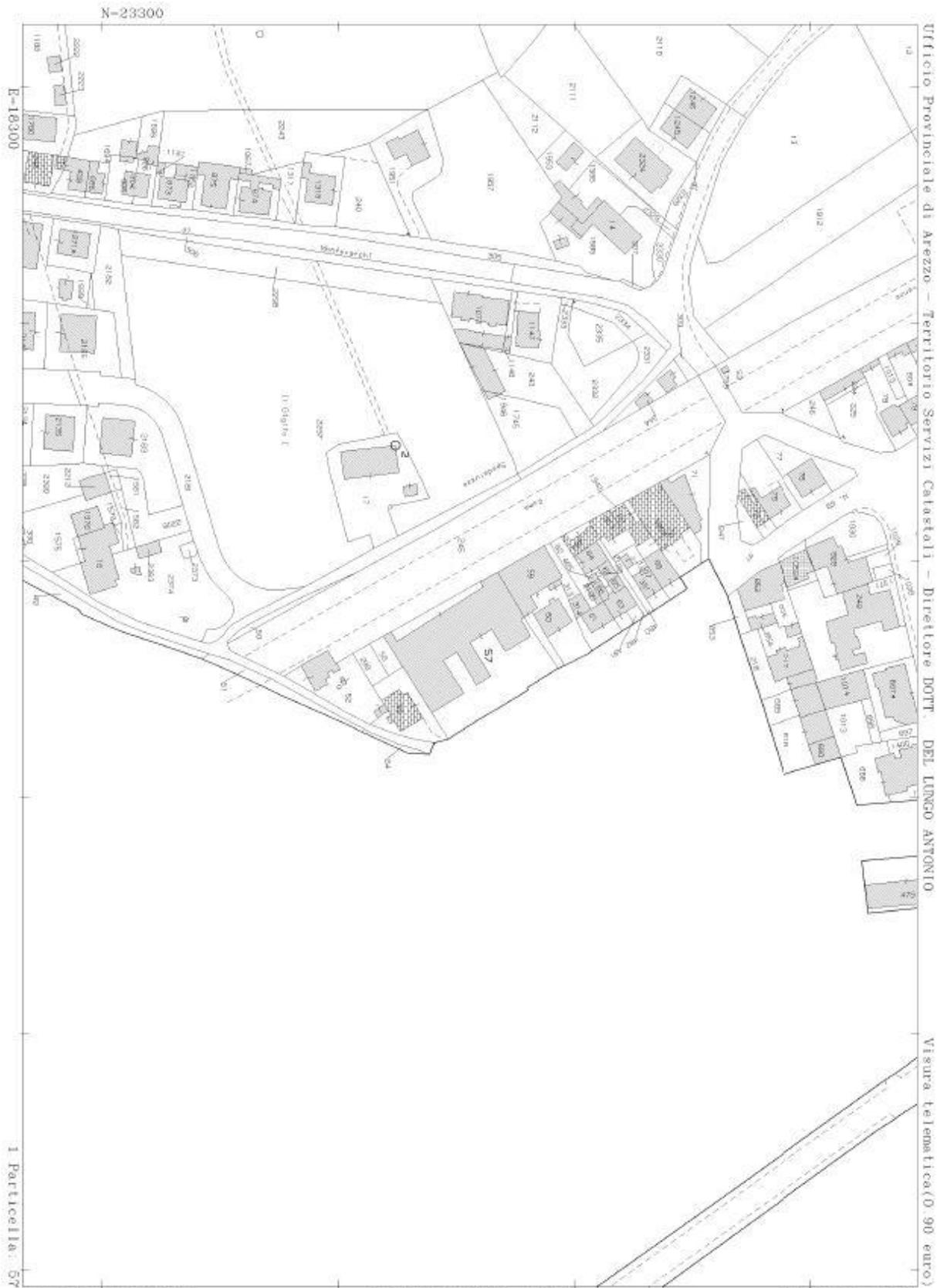
In conclusione a riepilogo dei valori dei costi e dei ricavi otteniamo = €. 484000 valore immobile – (280.000,00 costi demolizione superfetazioni + 90.000,00 costi bonifica) + 55.000 valore volumi da perequare = €. 169.000,00 da arrotondarsi.

Quindi il più probabile **valore di mercato del complesso edilizio di "Via Burzagli", nello stato attuale** è pari ad **€. 170.000,00 (centosettantamila/00)**

6.10 Suddivisione in lotti

Il bene costituisce un singolo lotto nell'ambito della procedura esecutiva e risulta pressoché impossibile alla data odierna poter scindere il valore finale in singoli lotti. Unica possibilità è quella di poter vendere la potenzialità edificatoria della perequazione, ma questo potrà avvenire se non dopo aver demolito le superfetazioni presenti sul lotto.

6.11 Planimetria catastale, visura catastale e documentazione fotografica:



Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. DEL LINGO ANTONIO
 Visura telematica (0,90 euro)

N-23300
 E-18300
 I Particella: 57

Comune: MONTEVARCHI
 Foglio: 6

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

3-Apr-2014 17:26
 Prot. n. T277922/2014

Data: 24/03/2014 - n. T22262 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollob n. AR0039223 del 06/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montevarchi

Via Ammiraglio Burzagli

civ. 130

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 6
Particella: 57
Subalterno: 9

Compilata da:
Sereni Marco

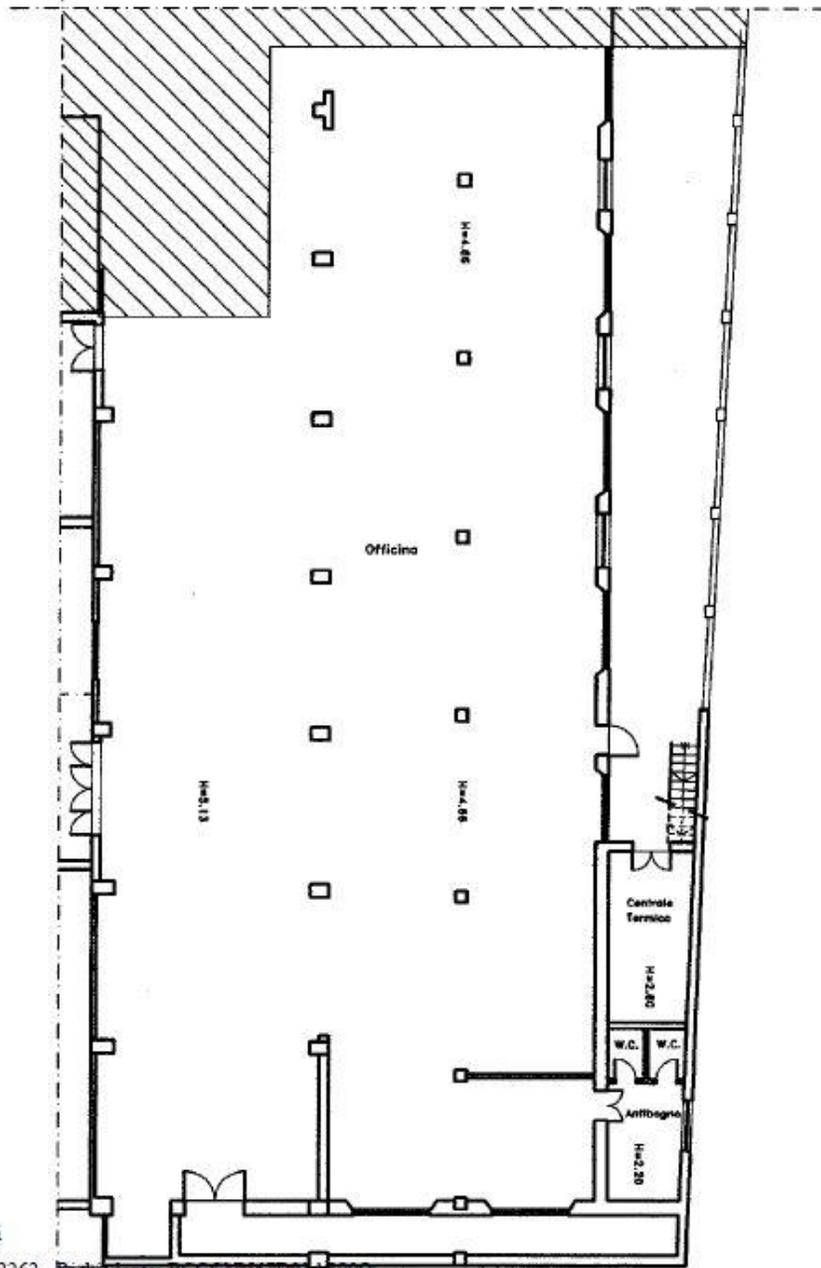
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 1031

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Pianta Piano Terra



U. Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/03/2014 - Comune di MONTEVARCHI (F656) - < Foglio: 6 - Particella: 57 - Subalterno: 9 >
F. VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI n. 130 piano: T-1.

Ultima planimetria in atti

Data: 24/03/2014 - n. T22262 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

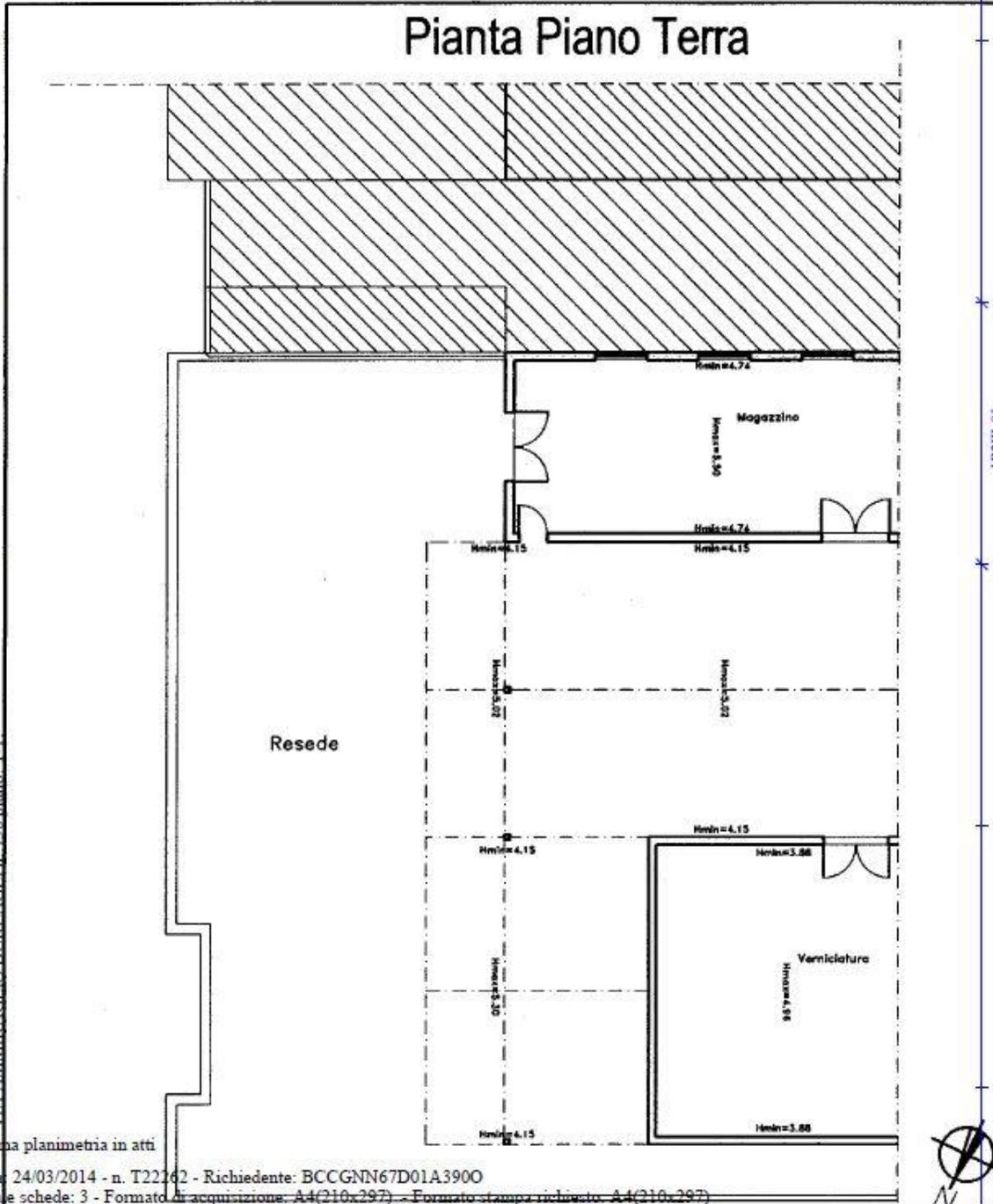
Dichiarazione protocollo n. AR0039223 del 06/04/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montevarchi
Via Ammiraglio Burzagli civ. 130

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 57 Subalterno: 9	Compilata da: Sereni Marco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Arezzo N. 1031
---	---

Scheda n. 2 Scala 1:200

Pianta Piano Terra

Cat. Fabbricati - Situazione al 24/03/2014 - Comune di MONTEVARCHI (F656) - < Foglio: 6 - Particella: 57 - Subalterno: 9 >
VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI n. 130 piano: T-1



Ultima planimetria in atti

Data: 24/03/2014 - n. T22262 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0039223 del 06/04/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montevarchi

Via Ammiraglio Burzagli

civ. 130

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 57

Subalterno: 9

Compilata da:

Sereni Marco

Iscritto all'albo:

Geometri

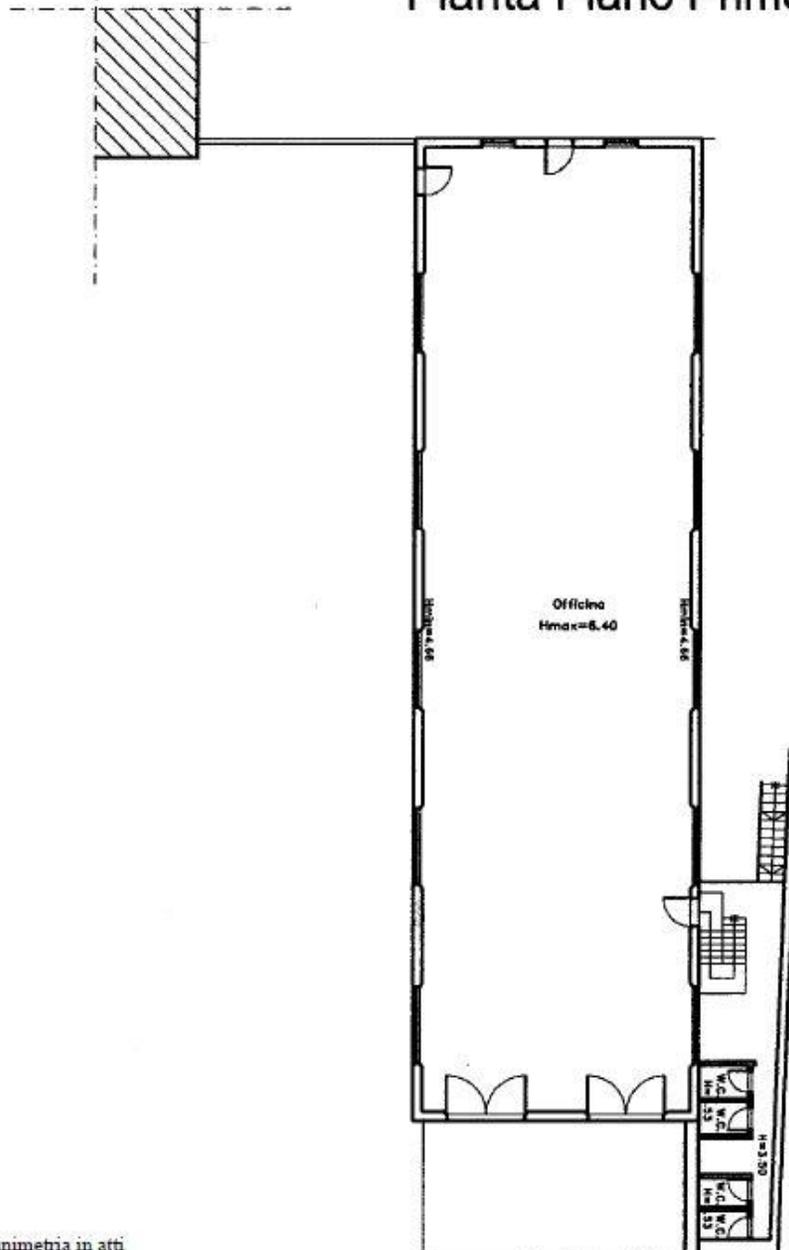
Prov. Arezzo

N. 1031

Scheda n. 3

Scala 1:200

Pianta Piano Primo



U Catalogo dei Fabbricati - Situazione al 24/03/2014 - Comune di MONTEVARCHI (F656) - < Foglio: 6 - Particella: 57 - Subalterno: 9 >
U: VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI n. 130 piano: T.1.

Ultima planimetria in atti

Data: 24/03/2014 - n. T22262 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEVARCHI(Codice F656) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		6	57	9			D/7				Euro 9.501,30	VIA AMMIRAGLIO BURZAGLI n. 130 piano: T-1; VARIAZIONE del 11/08/2006 n. 10460 .1/2006 in atti dal 11/08/2006 (protocollo n. AR0088451) SI MODIFICA IL CLS PROPOSTO	Notifica

Immobile 1: Notifica: AR0107799/2006

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARCA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in TERRANUOVA BRACCIOLINI	01804270518*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/2006 Trascrizione n. 602 .1/2007 in atti dal 15/01/2007 Repertorio n. : 136761 Rogante: MARTINI ANDREA Sede: AREZZO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA'	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VIA BURZAGLI



ESTERNI



RETRO



VISTA DA VIA BURZAGLI



INTERNI



INTERNO CON PARTICOLARE “SAGGIO” PER ANALISI TERRENO



LOCALE PRINCIPALE P. TERRA



Comune di Montevarchi:

2 - Loc. Levanella, Complesso edilizio "Villa delle Rose"

Segue l'individuazione aerea per valutare bene la posizione dell'immobile.



7.1 Provenienza del bene:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2006 Voltura n . 7305 .1/2006 in atti dal 21/06/2006 (protocollo n . AR0069863) Repertorio n .: 61414 Rogante: BALZANO Sede: SAN GIOVANNI VALDARNO Registrazione: UR Sede: AREZZO Volume: 1 n: 449 del 30/05/2006

7.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico

Sentenza dichiarativa di fallimento Part. 11950 del 16.12.2013

FAVORE

Massa Creditori fallimento "Arca Costruzioni s.r.l." Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.R.L.

Decreto Ingiuntivo Part. 785-6709 del 20.05.2013

FAVORE

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 91 del 22.01.2013

FAVORE

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 2003 del 30.11.2012

FAVORE

Banca di Anghiari e Stia – Credito cooperativo Soc. Coop.a.r.l.. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 785-6956 del 21.05.2012

FAVORE

Banca Interregionale S.p.a. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Atto notarile ipoteca volontaria, garanzia di mutuo Part. 778 del 01.03.2005

FAVORE

UNIPOL BANCA S.P.A. BOLOGNA. Per la quota di 1/1 proprietà su Fg. 20 p.IIa 522 sub 10, 155 sub. 4 e P.IIa 906

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Atto notarile ipoteca volontaria, garanzia di mutuo Part. 777 del 01.03.2005

FAVORE

UNIPOL BANCA S.P.A. BOLOGNA. Per la quota di 1/1 proprietà su Fg. 20 p.Ila 522 sub 8, 522 sub. 9, 522 sub. 11 e P.Ila 155. sub. 3

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Atto notarile ipoteca volontaria, garanzia di mutuo Part. 776 del 01.03.2005

FAVORE

UNIPOL BANCA S.P.A. BOLOGNA. Per la quota di 1/1 proprietà su Fg. 20 P.Ila 523 sub. 7, P.Ila 154, P.Ila 155 sub. 1, P.Ila 156, P.Ila 158 sub. 17, P.Ila 524 sub. 15, P.Ila 523 sub. 8 e P.Ila 523 sub. 9.

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 2003 del 30.11.2012

FAVORE

Banca di Anghiari e Stia – Credito cooperativo Soc. Coop.a.r.l.. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

7.3 Diritti demaniali o usi civici:

Il bene non è oggetto di diritti demaniali o di usi civici.

7.4 Descrizione dell'immobile:

Il bene immobile è costituito da un complesso immobiliare di fabbricati ad oggi in parte da ristrutturare ed in parte già oggetto di parziale ristrutturazione. Il complesso è ricompreso all'interno dello storico abitato di Levarella all'angolo fra Via Valdilago e la Strada Regionale Valdarno Superiore (Sr 69) denominata all'interno dell'abitato "Via Marconi". Vista la presenza di affreschi ed altre rifiniture di pregio (stemmi, soffitti a cassettoni in legno ecc...) la villa principale posta all'interno del complesso edilizio in fase di recupero e posizionata lungo la detta strada regionale è sicuramente la villa "Padronale" (presumibilmente risalente al 1600-1700) fulcro dello storico Borgo, dove in adiacenza sorgevano tutte le strutture necessarie al mantenimento sia dei "ricchi proprietari" che del contado. Infatti ad oggi troviamo la Casa Colonica, le numerose Cantine, il Frantoio, la Limonaia, il Fienile, la Tabaccaia, un vecchio forno ed altre strutture di corredo per la rimessa attrezzi e prodotti. Anche se quasi tutti gli immobili ad oggi si presentano nello stesso stato di recupero, con nuovi solai in legno e nuove coperture, dobbiamo però suddividerli per compiere una corretta descrizione, viste le differenti tipologie costruttive. Segue infatti una ravvicinata vista aerea con indicati gli immobili ricadenti sul lotto:



La Villa Padronale-

Costruzione che si sviluppa su tre piani fuori terra con notevole altezza interna, collegati verticalmente da due corpi scala con pavimentazione pregiata (pietra serena). La costruzione interamente realizzata in pietra risale con probabilità al 1700. Al piano terra troviamo soffitti a volta ed a botte, alcuni soffitti in legno. Il piano primo, il piano nobile, presenta stucchi, pitture, affreschi e con alcuni soffitti a cassettoni decorati. Anche al piano secondo troviamo alcuni affreschi e decori ma sicuramente di minor pregio, inoltre hanno subito forti deterioramenti prima e durante la ristrutturazione della copertura. Con il passare degli anni, l'immobile non ha subito importanti stravolgimenti se non quello di una "rifusione storica in linea" dei fabbricati posti in aderenza (lato sinistro guardando il fronte) che si sono addossati negli anni con vari corpi di fabbrica. Come detto l'immobile gode di alcune rifiniture di pregio, come i soffitti a cassettoni, la presenza di stucchi, fregi e stemmi di particolare valore oltre ad alcuni affreschi, che necessitano di lavorazioni mirate alla urgente conservazione ed al restauro. La villa è stata oggetto di recente ristrutturazione strutturale inerente il rifacimento dei solai deteriorati e della copertura per scongiurare un ulteriore degrado. Infatti ad oggi si presenta chiaramente priva di infissi, di rifiniture, d'impianti, ma strutturalmente in buono stato. Sono stati inoltre restaurati gli intonaci esterni.

La Limonaia –

Edificio di sicura realizzazione durante lo stesso arco temporale della Villa padronale. Costituito da un lungo corpo di fabbrica totalmente privo di copertura, con pitture e decorazioni esterne, si affaccia sul giardino ad oggi abbandonato. Purtroppo come detto in precedenza anche questa costruzione ha subito "l'inserimento" sul tessuto storico di alcuni fabbricati totalmente privi di pregio, ad oggi in aderenza sul lato posto a Nord.

La Casa Colonica -

Edificata sicuramente in più e diversi periodi che vanno dall'anno 1700 all'anno 1800. La casa si sviluppa su tre piani fuori terra collegati verticalmente da tre corpi scala di diverse dimensioni e rifiniture. Al piano ammezzato ed al piano primo troviamo solai in legno e cotto. La copertura è a padiglione, con la presenza della colombaia. L'intero immobile è stato oggetto di una recente ristrutturazione, sia per il rifacimento dei solai che della copertura (chiaramente oltre alla gronda in cotto/legno) oltre al rifacimento dell'intonaco esterno. Anche qui mancano qualsiasi tipo di rifiniture.

Forno, Fienile e rimesse –

Edifici completamente da ristrutturare (alcuni da demolire completamente in quanto superfetazioni) oggi privi di gran parte della copertura in quanto crollata, con precarie condizioni statiche delle murature perimetrali, ad esclusione di una parte del fienile che risulta parzialmente ristrutturato (copertura).

Torchio e frantoio –

Di sicura realizzazione in epoca successiva alla villa colonica e a quella padronale. L'edificio ha accesso da un piccolo portico che mette in comunicazione il parco della villa con il piccolo resede antistante della villa stessa. In epoca precedente il fabbricato era destinato al piano terra a torchio-strettoio (ancora ad oggi presente) ed il piano primo a granaio. Si sviluppa su due piani fuori terra, precedentemente realizzato completamente in pietra è stato oggetto di recente ristrutturazione sia dei solai che della copertura in legno. Esternamente si presenta adorno di intonaco al piano primo vista la sostituzione delle pareti esterne, della muratura in pietra con muratura in laterizio portante.

La Tabaccaia –

Originariamente usato per l'essiccazione del tabacco risale sicuramente ai primi anni del 1900, si presenta ancora oggi un unico volume con unica altezza interna. Necessita di completa ristrutturazione, privo di qualsiasi rifinitura interna ed esterna.

Adesso procederemo ad esporre la scelta progettuale per le nuove destinazioni degli immobili, ricavata dai documenti a me esibiti, dalle precedenti perizie eseguite sul complesso e dalla documentazione prelevata presso l'amministrazione comunale.

Il progetto prevede di realizzare:

a) - Fabbricati turistico alberghieri, comprendenti la villa padronale, costituita da tre piani fuori terra, con annesso cantine, la limonaia ed il "Torchio": E' prevista la realizzazione di 18 tra camere e suites nella villa padronale ai vari livelli di piano oltre a spazi comuni al piano terreno; realizzazione di SPA (palestra-piscina-centro benessere) nei locali di piano terra ex cantine e limonaia, ristorante al piano terreno dell'ex frantoio e tre monolocali al piano soprastante anch'essi con destinazione d'uso turistico ricettiva.

b) - Fabbricati residenziali costituiti da casa colonica distribuita su due piani fuori terra, annessi agricoli e la "Tabaccaia": E' prevista la ristrutturazione dell'edificio residenziale (ex colonica) esistente porterà complessivamente alla realizzazione di n°. 7 alloggi di varie metrature. Nell'altro edificio annesso (tabaccaia) saranno ricavati altri 5 alloggi oltre a cantine ed accessori.

c) - Fabbricati residenziali di nuova costruzione: E' prevista la nuova edificazione, di unità immobiliari con destinazione residenziale, è attuabile mediante il recupero di volumetrie esistenti ed il loro spostamento in altra parte del lotto. Le stesse saranno integrate da incrementi planivolumetrici in attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico assoggettate a piano di recupero, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°. 70 del 28/07/2006, ma posticipato nell'effettiva esecuzione, all'inizio dei lavori della cassa di espansione idraulica della zona di Levanella. L'intervento, una volta attuato, porterà alla realizzazione di due unità residenziali in recupero di porzioni esistenti ed alla realizzazione ex novo di corpo di fabbrica con tipologia "in linea", con n. 12 appartamenti di varie pezzature, articolato tra il piano interrato (parziale) da adibirsi a cantine-taverne, piano terra da adibirsi prevalentemente a garage e corpi scala, piani primo e secondo da adibirsi ad abitazioni e piano sottotetto da adibirsi a mansarde collegate direttamente agli appartamenti sottostanti.

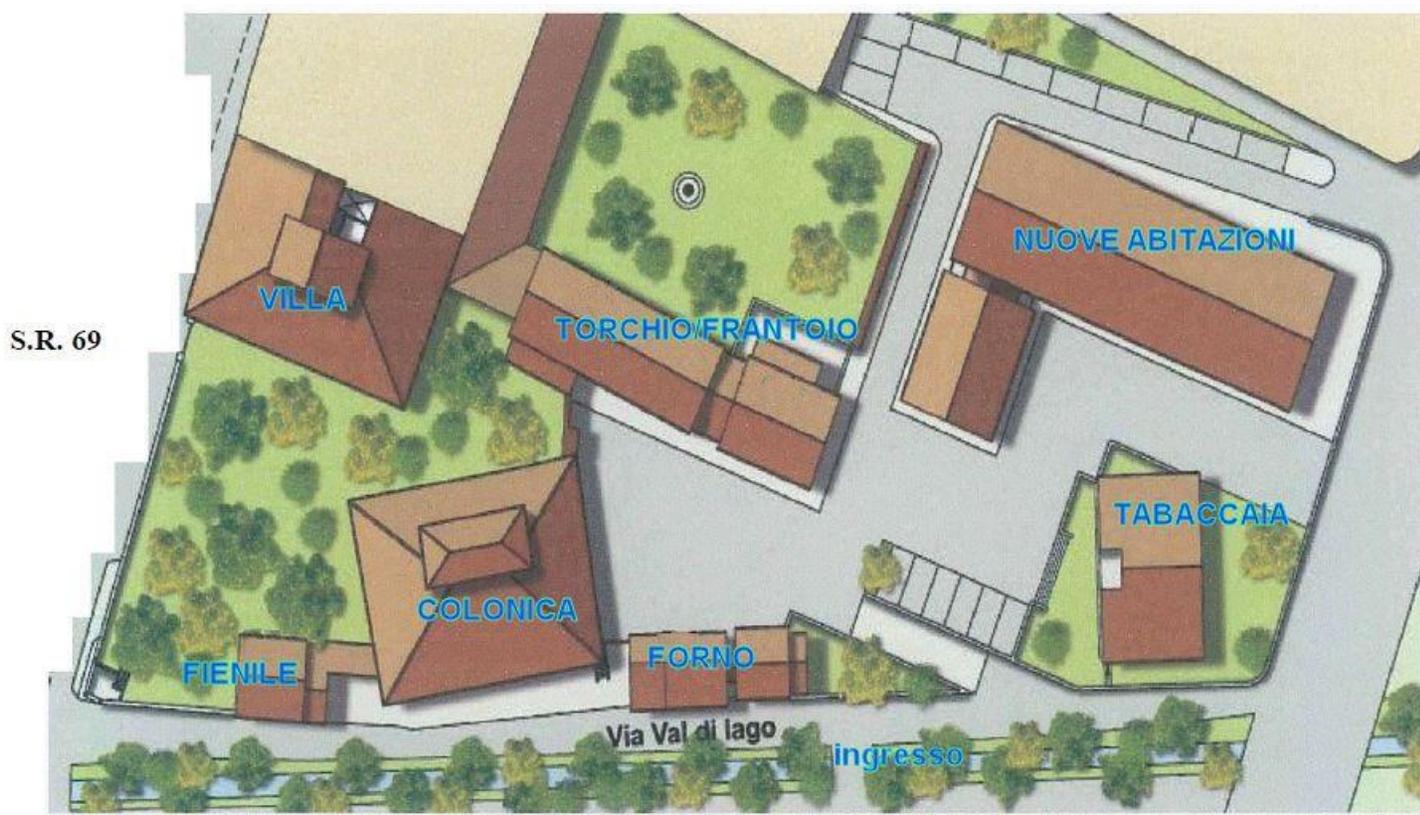
Dobbiamo però precisare che la sopra citata scelta progettuale, vista la non recente epoca di elaborazione (anno 2006) e quindi non perfettamente in linea all'attuale momento economico ed alla richiesta commerciale immobiliare della zona, non andrà né ad inficiare e nemmeno a sostenere eventuali decrementi o incrementi del valore "ufficiale" di mercato degli immobili che andremo successivamente a calcolare. Infatti tutte le superfici e volumetrie verranno considerate di destinazione abitativa. Questo in via cautelare per non attribuire valori difficili poi da recuperare (vendere) sul mercato attuale. Inoltre il valore della destinazione turistico-alberghiera poco si distanzia dal valore della destinazione abitativa. Questo costituisce altresì un ulteriore "margine" di sicurezza sul valore. Per

le superfici di nuova edificazione (12 appartamenti) verranno presi in considerazione per comparazione terreni edificabili con la stessa potenzialità edificatoria.

Calcolo delle superfici ragguagliate per ogni singolo immobile:

- a) Villa e annessi, sul progetto con destinazione turistico alberghiera mq. 1.670.
- b) Ex. Colonica e tabaccaia, sul progetto con destinazione residenziale mq. 1.265.
- c) Fabbricati di nuova costruzione e/o recupero delle volumetrie con destinazione residenziale mq. 1.765.

Segue la planimetria generale dello Stato Modificato, quindi a lavori compiuti estratta dal progetto anno 2006.



7.5 Congruenza dei dati:

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.

7.6 Variazioni catastali:

La rappresentazione catastale corrisponde allo stato di fatto.

7.7 Conformità ai Titoli Autorizzativi:

I fabbricati esistenti sono stati realizzati nel 1700 (villa padronale) e nel 1800 (casa colonica) e, dopo il 1 settembre 1967, prima dell'acquisizione degli stessi, da parte della Ditta ARCA COSTRUZIONI S.r.l., non sono stati oggetto

di interventi edilizi, ad eccezione delle opere di manutenzione straordinaria eseguite a seguito di autorizzazione edilizia in data 27/03/2003 n. 35.

Successivamente, alla compravendita del 9 febbraio 2005, al fine di preparare il recupero del complesso edilizio, la Ditta ARCA COSTRUZIONI S.r.l., in attesa dell'approvazione del Piano di Recupero dell'area di trasformazione "Levanella Centro Storico AR10" e dei permessi a costruire che renderanno possibile l'intervento, ha iniziato ad effettuare i lavori, consentiti dal regolamento edilizio, con i seguenti atti autorizzativi:

- "Villa"

07-03-2005 D.I.A. per manutenzione straordinaria, pratica N°2005/153 prot.8895/2005 Con Parere Preventivo N. 295.

25-05-2005 integrazione prot. 19277/2005

20-07-2005 comunicazione inizio lavori prot. N°27360

06-03-2008 fine lavori, prot. 10307 con contestuale variante in c.o.

28-05-2008 integrazione fine lavori prot. 21136

- Casa Colonica

07-03-2005 D.I.A. per manutenzione straordinaria, prot.154/2005 con P.P. N. 296

25-05-2005 integrazione documentazione prot.19276

20-07-2005 comunicazione inizio lavori prot. N°27361

06-05-2008 fine lavori, prot. 10308

28-05-2008 integrazione fine lavori prot. 21134

23-04-2009 D.L.A. per interventi al piano terra e consolidamento delle fondazioni prot.15593

- Cantina e Torchio

18-11-2006 D.I.A. per Restauro conservativo prot. 43631 con Parere Preventivo N. 689

04-07-2007 comunicazione inizio lavori prot. 25363

14-02-2008 Variante prot. 7228 con P.P. N. 944 per aumento travature in legno

13-11-2009 Comunicazione di fine lavori prot.41934

- Tabaccaia

31-03-2009 D.I.A per consolidamento delle fondazioni prot. 12735.

Per quanto concerne l'iter burocratico che ha coinvolto il complesso edilizio dobbiamo specificare che con la Delibera n. 70 del 28.07.2006, il Consiglio Comunale di Montevarchi ha subordinato il Piano di Recupero all'avvio delle opere della "cassa di espansione" per la messa in sicurezza idraulica dell'area. Inizio lavori avvenuto solo nell'anno 2010. Questo forte prolungamento ha comportato oltre ad un aggravio di tempo sullo svolgimento dei lavori del cantiere anche un sicuro aggravio economico per la società.

Segue estratto del R.U. vigente con indicata anche la sagoma dell'edificio da erigersi per i nuovi appartamenti, visto il P.di R. approvato nell'anno 2006.



7.8 Possesso del bene:

Tutti le unità immobiliari prese in esame sono libere e possedute dalla società.

7.9 Valore del complesso edilizio:

Non procederemo ad una valutazione con l'applicazione dei costi e dei ricavi, dato che ad oggi il mercato immobiliare è in continua variazione. Inoltre sia per i costi di realizzazione, sia per le tipologie costruttive, le rifiniture ed i materiali da usare, la "forbice" risulterebbe troppo ampia per determinare il valore degli immobili a fine lavori, anche se il futuro progetto dovrà prevedere, per "attrarre" i futuri acquirenti, la realizzazione di edifici (almeno quelli di nuova costruzione) con classe energetica "A". Optiamo quindi per un applicazione del valore

tramite la “comparazione” dei prezzi medi di mercato dei fabbricati con stesse caratteristiche, stato di avanzamento dei lavori e rifiniture costruttive oltre al valore delle aree edificabili con lo stesso indice perequativo (potenzialità edificatoria) da applicarsi agli edifici di nuova costruzione.

Inoltre per ricavare l'esatto o il più probabile valore di mercato del complesso edilizio procederemo a suddividere i valori in base agli immobili che andremo a valutare senza però (come precedentemente specificato) tener conto delle diverse destinazioni d'uso, ma solo del diverso grado di completamento delle opere, della rifinitura e dei pregi architettonici presenti.

Attribuzione della percentuale di completamento degli immobili:

Bene A Villa ed annessi. Considerando lo stato di avanzamento dei lavori, il dimensionamento degli annessi da adibirsi ad accessori (limonaia, torchio ecc...) del grado di rifinitura e dei pregi architettonici presenti, possiamo assegnare una percentuale pari al 30% del valore ad opera ultimata.

Bene B Colonica e Tabaccaia. Considerando lo stato di avanzamento dei lavori, il dimensionamento, del grado di rifinitura e dei pregi architettonici presenti, possiamo assegnare una percentuale pari al 25% del valore ad opera ultimata.

Bene C Fabbricati di nuova costruzione e recupero delle volumetrie: Totalmente da realizzarsi dopo l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, da considerarsi quindi esclusivamente, attribuendo un valore pari al 80% del valore della superficie edificatoria realizzabile. L'abbattimento del 20% è dovuto dai costi per le demolizioni (volumi di recupero) ad oggi non quantificabili.

Considerati il posizionamento, ottimo sia per i servizi che per la collocazione, l'ottima fruibilità assegnata per l'agevole ingresso del comparto, le caratteristiche generali assegneremo:

Bene A = valore a mq. €. 1700,00 completato al 30% = €/Mq. 510,00

Bene B = valore a mq. €. 1500,00 completato al 25% = €/Mq. 375,00

Bene C = valore a mq. di sup. ragg. edificabile €. 300,00 abbattuto del 20% = €/Mq. s.r. 240,00

Otteniamo così:

- a) Villa e annessi, sul progetto con destinazione turistico alberghiera mq. 1.670 x 510= €. 851.700 arrotondabile ad €. 850.000,00 (ottocentocinquantamila/00)

- b) Ex. Colonica e tabaccaia, sul progetto con destinazione residenziale mq. 1.265 x 375,00= €. 474.375 arrotondabile ad €.470.000,00 (quattrocentosettantamilamila/00)

- c) Fabbricati di nuova costruzione e/o recupero delle volumetrie con destinazione residenziale mq. 1.765 x 240,00 = €. 423.600 arrotondabile ad €.420.000,00 (quattrocentoventimilamila/00)

Totale Valore commerciale complesso edilizio “Villa delle Rose” in Levanella **€. 1.740.000,00 (un milioneserrecentoquarantamila/00).**

7.10 Suddivisione in lotti

Il bene costituisce un singolo lotto nell'ambito della procedura esecutiva e risulterebbe sicuramente possibile effettuare dei frazionamenti per vendite separate nello stato in cui si trova, ma non è possibile consegnare nessuna singola unità immobiliare, se non si concludono interamente i lavori di almeno un edificio. Inoltre vista la destinazione progettuale "approvata" a RESORT, la variazione di questo per la successiva suddivisione in lotti comporterebbe la redazione di una nuova progettazione.

Riscontro Tabella O.M.I.

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: MONTEVARCHI

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA CITTA' E INTERI AGGLOMERATI DI LEVANE E LEVANELLA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

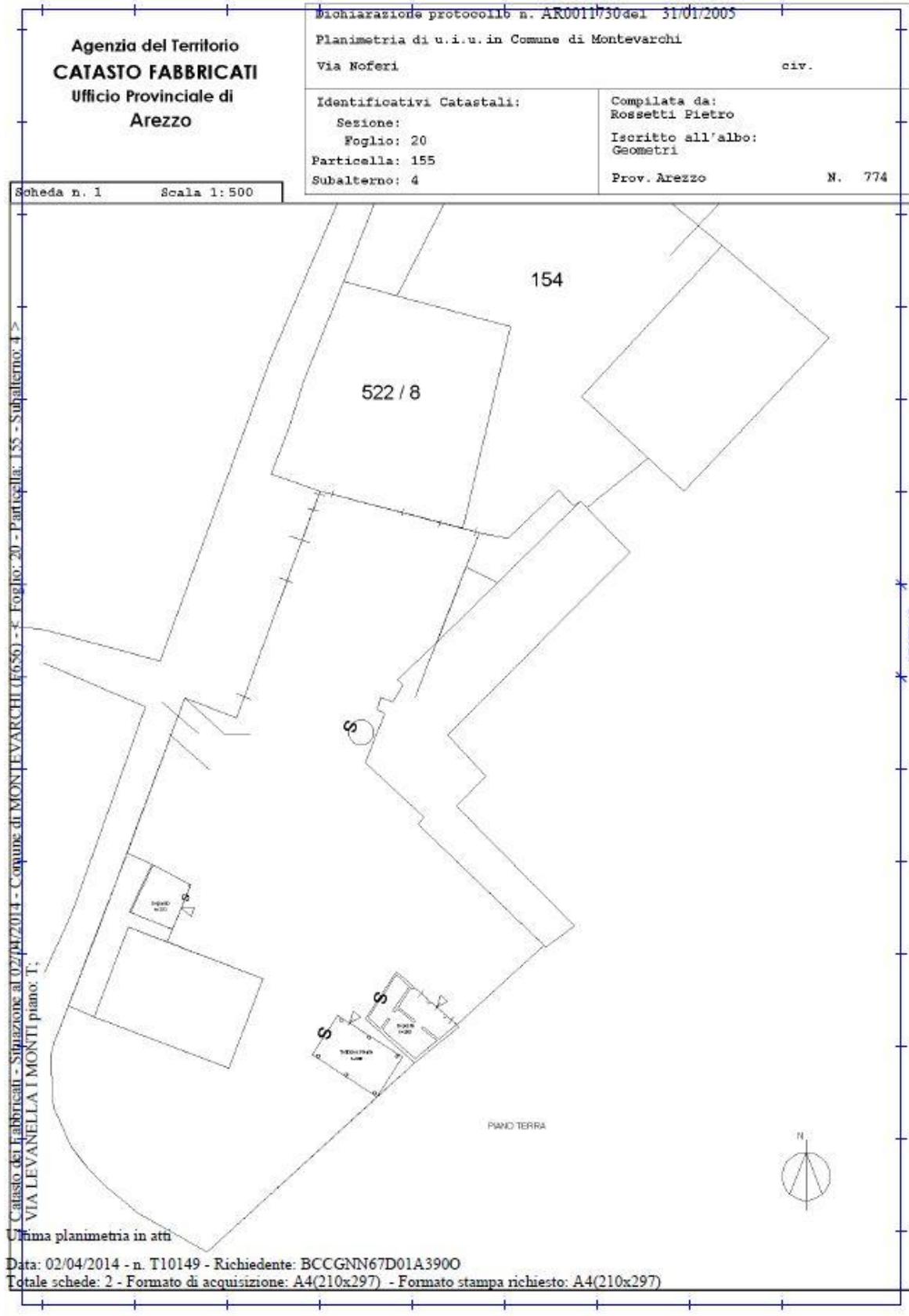
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2200	L	6,3	7,7	N

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	980	1250	L	3,5	4,4	N
Box	NORMALE	720	1050	L	3,6	5,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1250	1750	L	4	5,6	N

Come possiamo vedere i prezzi medi di mercato poco si discostano dai valori da noi assegnati.

7.11 Seguono planimetrie catastali, visura catastale e documentazione fotografica:



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0000721 del 04/01/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montevarchi

Localita' Levanella

civ. 2-4-6

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 20
Particella: 523
Subalterno: 7

Compilata da:
Tinacci Mannelli Marina

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Firenze

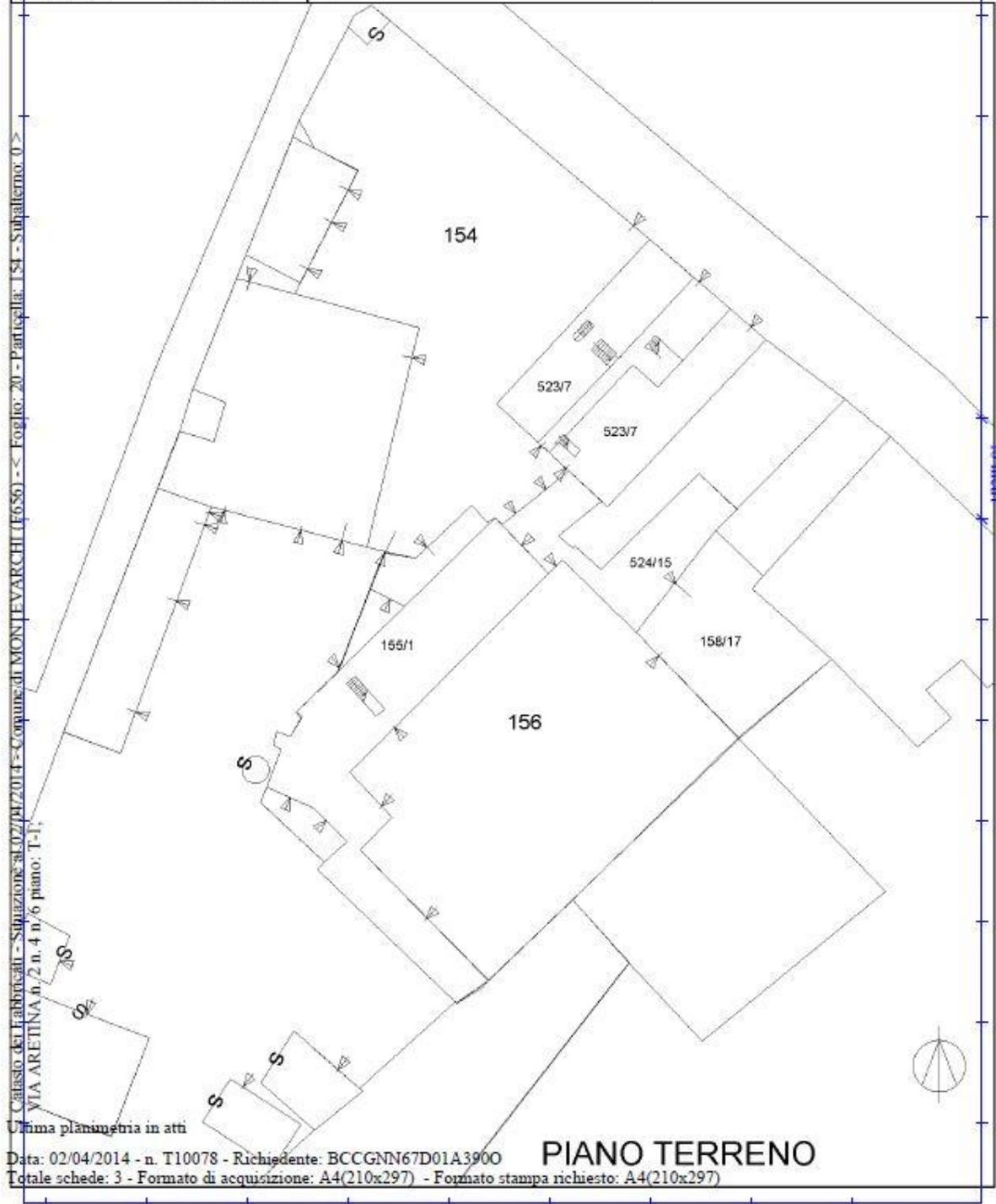
N. 3499

Scheda n. 1 Scala 1:500

Catasto del fabbricati - Supplizione al 02/01/2014 - Comune di MONTEVARCHI (F656) - < Foglio: 20 - Particella: 151 - Subalterno: 0 >
VIA ARETINA n. 2 n. 4 n. 6 piano: 1-1;

Ultima planimetria in atti

PIANO TERRENO



5. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEVARCHI(Codice F656) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1		20	906				area urbana		925 m ²		VIA LEVANELLA I MONTI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2013 n. 93266 .1/2013 in atti dal 02/09/2013 (protocollo n. AR0157354) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA		
2		20	522	8			A/4	2	9 vani	Euro 415,08	VIA LEVANELLA I MONTI piano: T -1 -2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2013 n. 93262 .1/2013 in atti dal 02/09/2013 (protocollo n. AR0157350) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione	
3		20	154				A/8	1	21,5 vani	Euro 2.998,03	VIA ARETINA n. 2 n. 4 n. 6 piano: S1 -T -1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/06/2013 n. 82288 .1/2013 in atti dal 25/06/2013 (protocollo n. AR0131907) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione	
		20	155 156 158 523 524	1 17 7 15									
4		20	523	8			A/4	2	5,5 vani	Euro 253,66	VIA ARETINA n. 4 piano: 2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/06/2013 n. 82375 .1/2013 in atti dal 25/06/2013 (protocollo n. AR0132050) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione	



Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio Servizi Catastali

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 09/12/2013

Data: 09/12/2013 - Ora: 16.52.03

Segue

Visura n.: T259449 Pag: 7

5		20	523	9			A/4	2	4,5 vani	Euro 207,54	VIA ARETINA n. 4 piano: 2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/06/2013 n. 82376 .1/2013 in atti dal 25/06/2013 (protocollo n. AR0132051) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
6		20	522	9			A/4	2	6 vani	Euro 276,72	VIA LEVANELLA I MONTI piano: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2013 n. 93263 .1/2013 in atti dal 02/09/2013 (protocollo n. AR0157351) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
7		20	522	10			A/4	2	3,5 vani	Euro 161,42	VIA LEVANELLA I MONTI piano: T -1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2013 n. 93264 .1/2013 in atti dal 02/09/2013 (protocollo n. AR0157352) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
8		20	522	11			A/4	2	4 vani	Euro 184,48	VIA LEVANELLA I MONTI piano: T -1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2013 n. 93265 .1/2013 in atti dal 02/09/2013 (protocollo n. AR0157353) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
9		20	155	3			C/2	2	143 m ²	Euro 369,27	VIA LEVANELLA I MONTI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2013 n. 93257 .1/2013 in atti dal 02/09/2013 (protocollo n. AR0157345) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
10		20	155	4			C/2	2	107 m ²	Euro 276,30	VIA LEVANELLA I MONTI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2013 n. 93258 .1/2013 in atti dal 02/09/2013 (protocollo n. AR0157346) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARCA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in TERRANUOVA BRACCIOLINI	01804270518*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2006 Voltura n. 7305 .1/2006 in atti dal 21/06/2006 (protocollo n. AR0069863) Repertorio n. : 61414 Rogante: BALZANO Sede: SAN GIOVANNI VALDARNO Registrazione: UR Sede: AREZZO Volume: 1 n: 449 del 30/05/2006	

6. Immobili siti nel Comune di MONTEVARCHI(Codice F656) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	20	905		-	SEMINAT IVO	1	00	94		Euro 0,97	Euro 0,39	FRAZIONAMENTO del 10/02/2003 n. 11963 .1/2003 in atti dal 10/02/2003 (protocollo n. 11963)	
2	20	907		-	SEMIN ARBOR	1	01	23		Euro 1,27	Euro 0,51	FRAZIONAMENTO del 10/02/2003 n. 11963 .1/2003 in atti dal 10/02/2003 (protocollo n. 11963)	

Data: 02/04/2014 - n. T10075 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0000712 del 04/01/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montevarchi

Via Noferi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 522

Subalterno: 8

Compilata da:

Tinacci Mannelli Marina

Iscritto all'albo:
Architetti

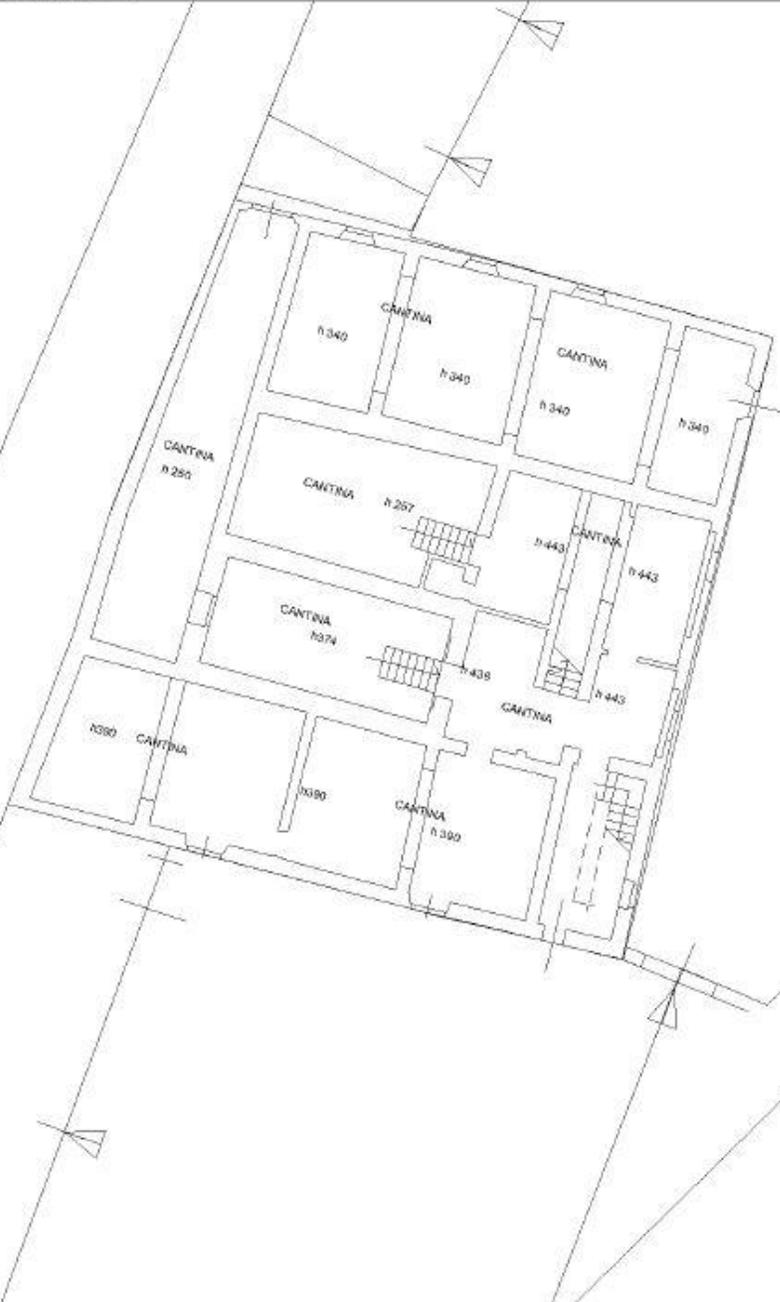
Prov. Firenze

N. 3499

Scheda n. 1

Scala 1:200

U. Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/04/2014 - Comune di MONTEVARCHI (6586) - < Foglio: 20 - Particella: 522 - Subalterno: 8 ->
VIA LEVANELLAI MONTI piano: T-1-2



PIANO TERRENO

Ultima planimetria in atti

Data: 02/04/2014 - n. T10075 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0000712 del 04/01/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montevarchi

Via Noferi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 522

Subalterno: 8

Compilata da:

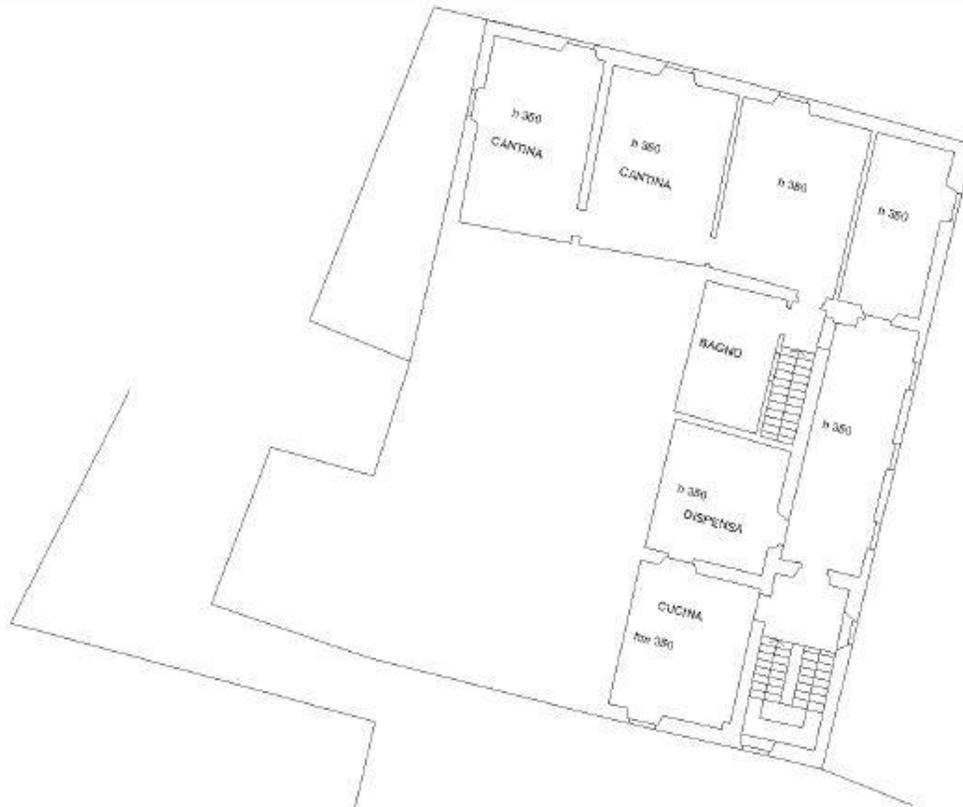
Tinaoci Mannelli Marina

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Firenze

N. 3499

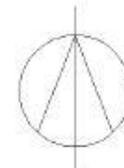
Scheda n. 2 Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



C. Baggio, del T. fabbricati - Situazione al 02/04/2014 - Comune di MONTEVARCHI (6556) - < Foglio: 20 - Particella: 522 - Subalterno: 8 - >
VIA LEVANELLA I MONTI piano: T-1,2;

Ultima planimetria in atti

Data: 02/04/2014 - n. T10081 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0011730 del 31/01/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montevarchi

Via Noferi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 20
Particella: 522
Subalterno: 9

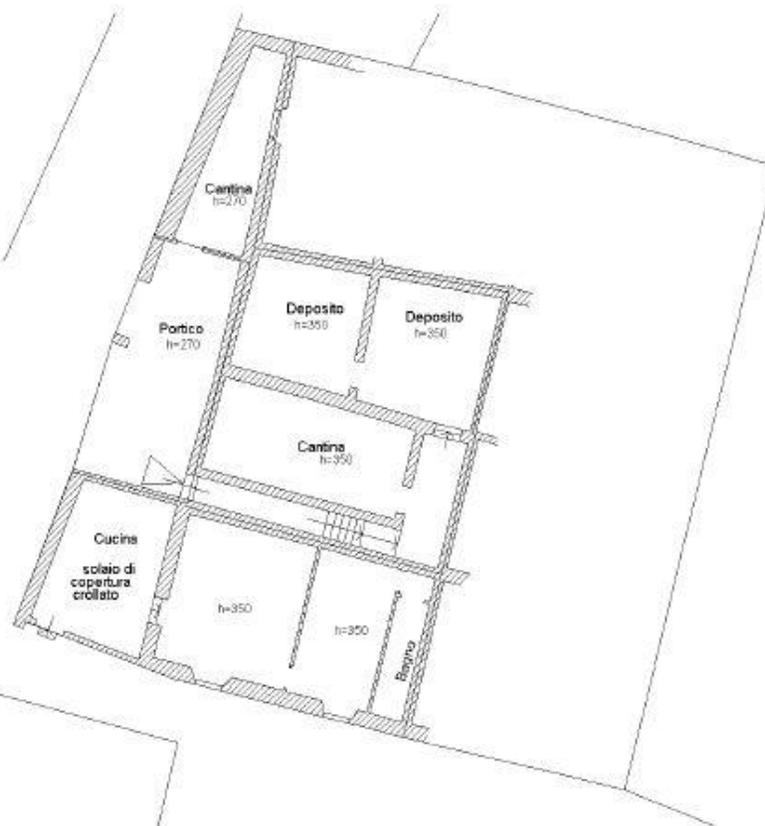
Compilata da:
Rossetti Pietro
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 774

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/04/2014 - Comune di MONTEVARCHI (E656) -> Foglio: 20 - Particella: 522 - Subalterno: 9 ->
VIA LEVANELLAI MONTI piano: 1;



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 02/04/2014 - n. T10081 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 02/04/2014 - n. T10147 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0011730 del 31/01/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montevarchi

Via Noferi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 155

Subalterno: 3

Compilata da:

Rossetti Pietro

Iscritto all'albo:

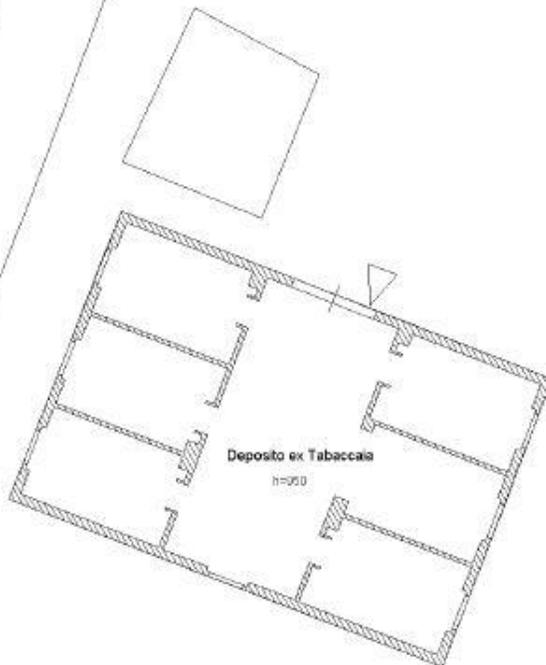
Geometri

Prov. Arezzo

N. 774

Scheda n. 1 Scala 1:200

U. Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 02/04/2014 - Comune di MONTEVARCHI (F656) -< Foglio: 20 - Particella: 155 - Subalterno: 3 ->
VIA LEVANELLA I MONTI piano: T;



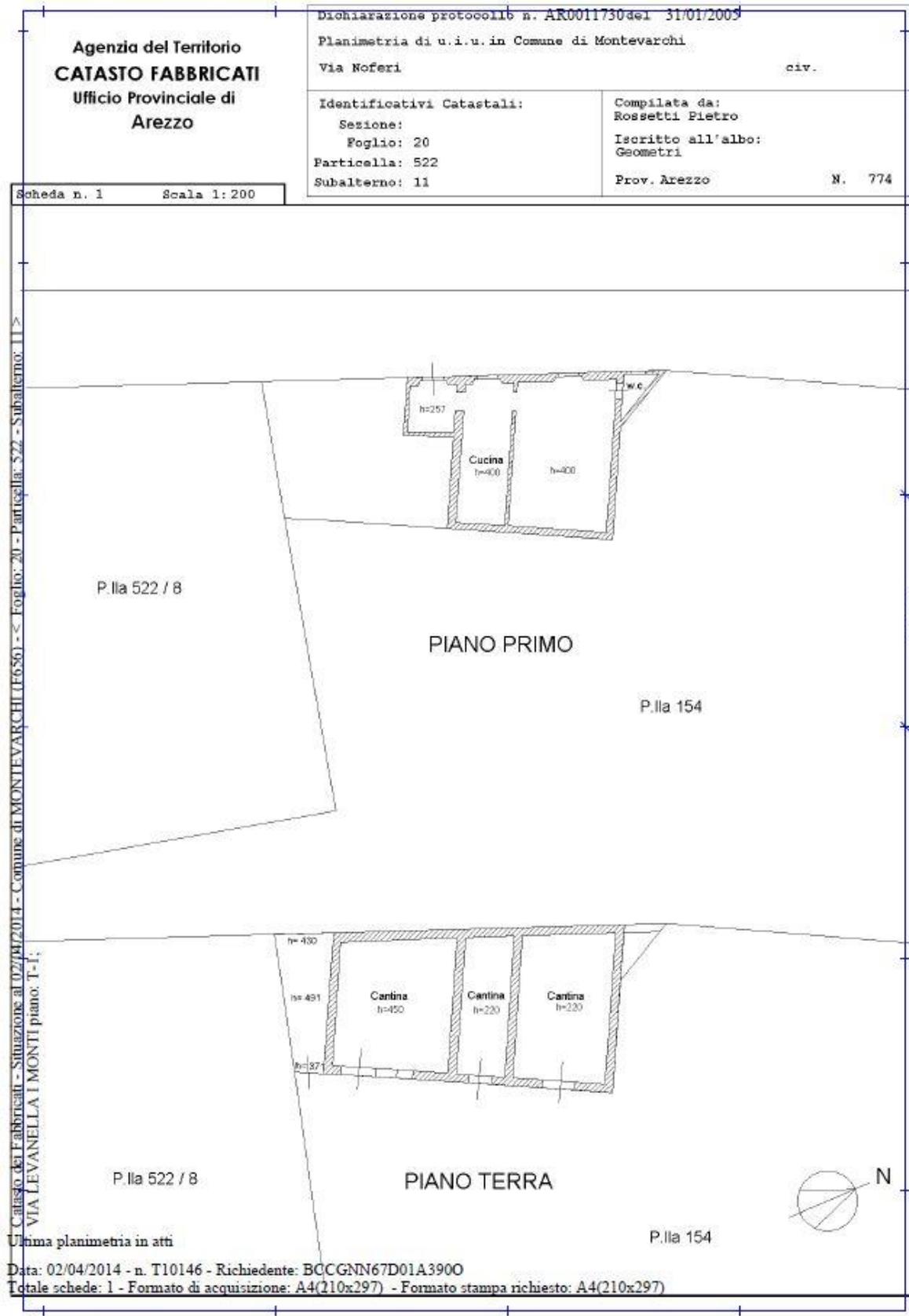
PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 02/04/2014 - n. T10147 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 02/04/2014 - n. T10146 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900



Data: 02/04/2014 - n. T10144 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0011730 del 31/01/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montevarchi

Via Noferi

civ.

Identificativi Catastali:

Sesione:

Foglio: 20

Particella: 522

Subalterno: 10

Compilata da:

Rossetti Pietro

Iscritto all'albo:

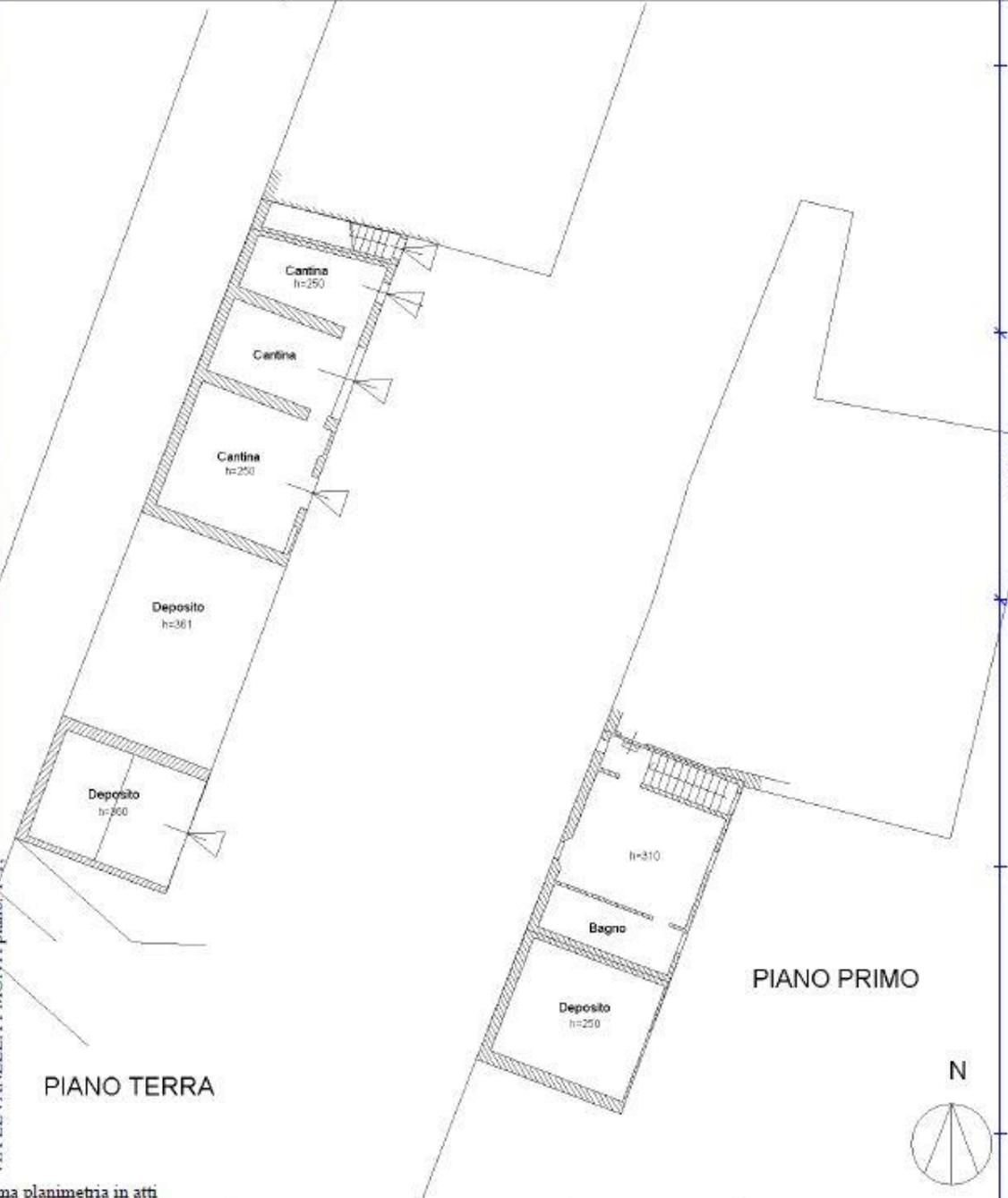
Geometri

Prov. Arezzo

N. 774

Scheda n. 1 Scala 1:200

U.C. Carso del Fabbricati - Situazione al 02/04/2014 - Comune di MONTEVARCHI (0585) - < Foglio: 20 - Particella: 522 - Subalterno: 10 >
VIA LEVANELLA I MONTI piano: 1-1



Ultima planimetria in atti

Data: 02/04/2014 - n. T10144 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. AR0011730 del 31/01/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montevarchi

Via Noferi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 155

Subalterno: 4

Compilata da:
Rossetti Pietro

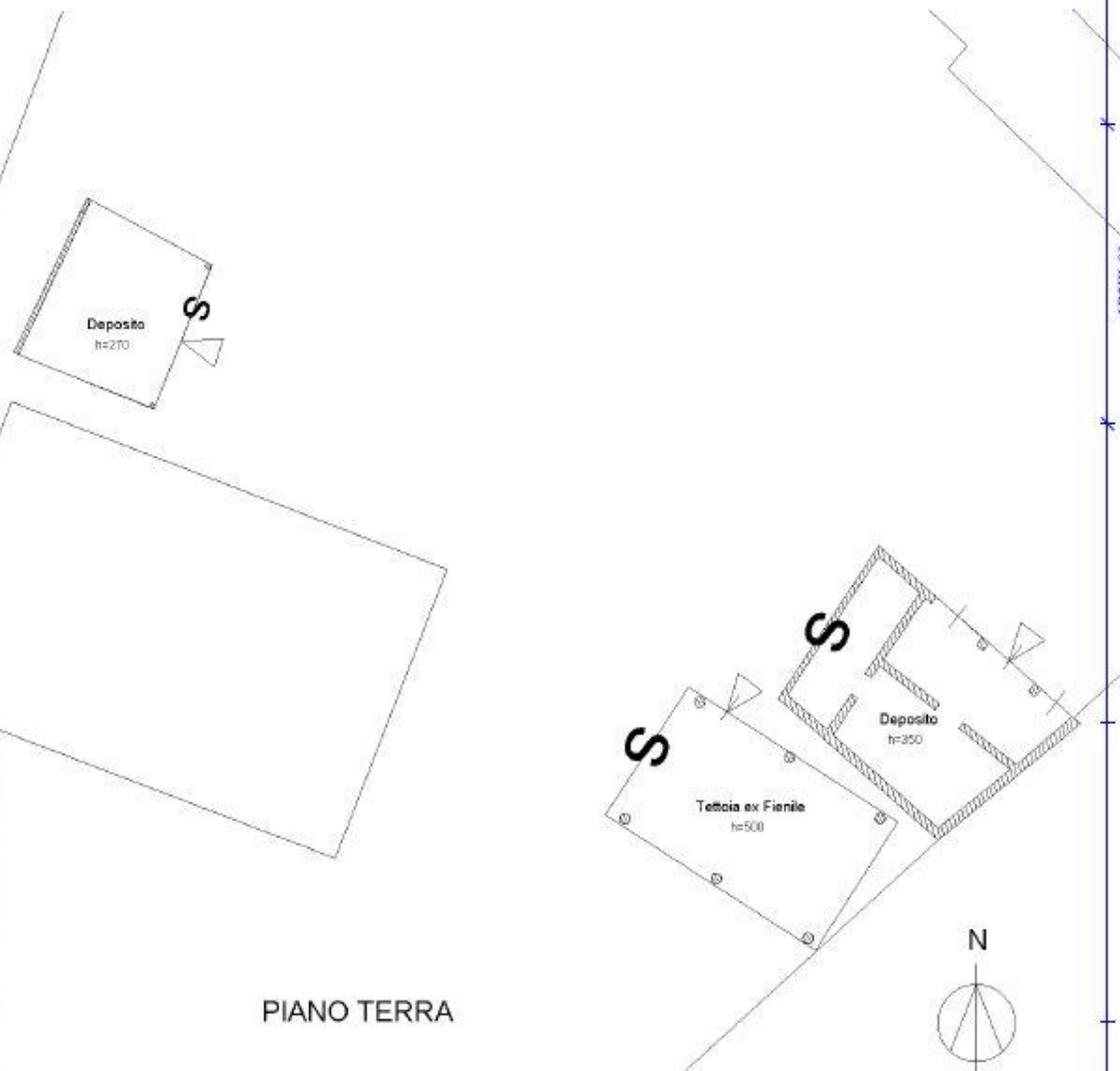
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

N. 774

Scheda n. 2 Scala 1:200

Cat. Fabbricati - Situazione al 02/04/2014 - Comune di MONTEVARCHI (F656) - Foglio: 20 - Particella: 155 - Subalterno: 4 -
VIA LEVANELLA I MONTI piano: T;



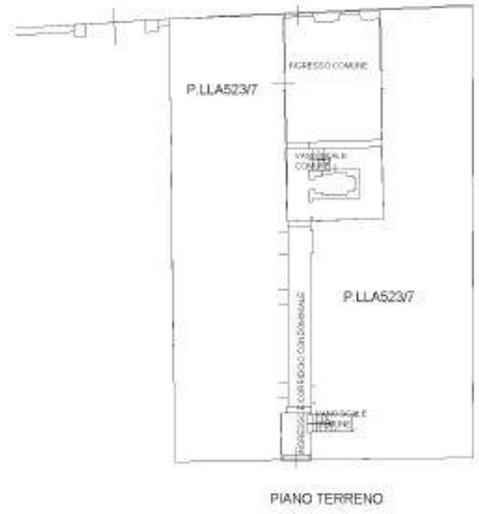
PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/04/2014 - Comune di MONTEVARCHI (F656) - < Foglio: 20 - Particella: 523 - Subalterno: 9 >
 VIA ARETINA n. 4 piano: 2.

Compilata da: FABIO MOMELLI MOZINA Incarico all'atto: Architetto Prov. Firenze N. 3499	Identificativi Catastrali: Sezione: 20 Particella: 523 Subalterno: 9	Dichiarazione protocolla n. 48000721 del 04/12/2005 Pianimetria di u.i.e. in Comune di Monteverchi Località: Lavagnola civ. 4	Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Arezzo Scala 1:200
--	---	--	--



Ultima planimetria in atti

Data: 02/04/2014 - n. T10080 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Arezzo

Declarazione protocollo n. AR0000721 del 04/01/2015
Planimetria di u.i.v. in Comune di Monteverchi
Comita' Levantata

Identificativi Catastrali:
Sezione: 20
Foglio: 20
Particella: 023
Subalterno: B

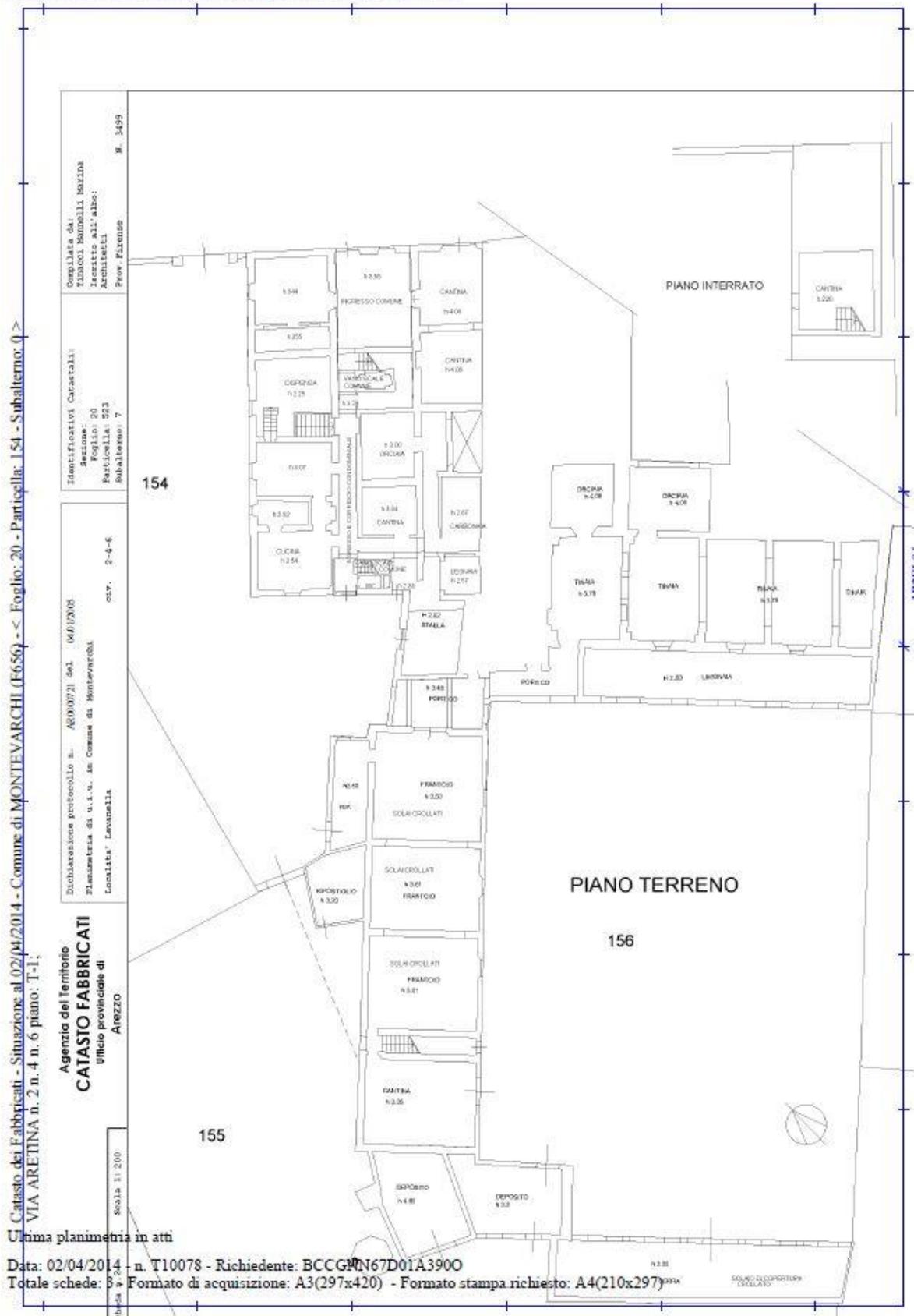
Completata da:
Eugenio Mammelli MIZINA
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Firenze
N. 3499

Scala 1:200

planimetria in atti

2/04/2014 - n. T10079 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900
schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/04/2014 - Comune di MONTEVARCHI (F656) - < Foglio: 20 - Partigella: 154 - Subalterno: 0 >
 VIA ARETTINA n. 2 n. 4 n. 6 piano: T-1,

Dichiarazione protocollo n. AR00071 del 04/07/05
 Pianimetria di n. l.v. in Comune di Monteverchi
 Località: Lavagnola
 cat. 0-4-6
 Identificativi Catastrali:
 Sezione:
 Foglio: 20
 Particella: 523
 Subalterno: 7
 Compilata da:
 Tiziana Minelli Marina
 Iscritta all'Albo:
 Architetti
 Prov. Firenze
 N. 3499

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Arezzo

Ultima planimetria in atti
 Data: 02/04/2014 - n. T10078 - Richiedente: BCCGNN67D01A3900
 Totale schede: 3 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
LEVANELLA



VIA VALDILAGO



VISTA COMPLESSO DA STRADA COMUNALE



TABACCAIA



ACCESSORI DA DEMOLIRE



LIMONAIA



VISTA TORCHIO



VISTA PANORAMICA DA AIA



FIENILE E FORNO



COLONICA





INTERNI COLONICA











VILLA





INTERNI VILLA

















VISTA COMPLESSO DA P.P. VILLA



Segue l'individuazione aerea per valutare bene la posizione dell'immobile.



8.1 Provenienza del bene:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/06/2010 Nota presentata con Modello Unico n . 7389 .1/2010 in atti dal 17/06/2010 Repertorio n .: 54271 Rogante: PISAPIA ROBERTO Sede: MONTEVARCHI – PERMUTA
Successiva risoluzione di questa visto l'atto ricognitivo del 27 Aprile 2013 Rogante: PISAPIA ROBERTO Sede: MONTEVARCHI con definitivo trasferimento dell'immobile alla società Arca Costruzioni.

8.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico

Sentenza dichiarativa di fallimento Part. 11950 del 16.12.2013

FAVORE

Massa Creditori fallimento "Arca Costruzioni s.r.l." Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.R.L.

Decreto Ingiuntivo Part. 785-6709 del 20.05.2013

FAVORE

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 91 del 22.01.2013

FAVORE

Per la quota di 1/1 proprietà

Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO Arca Costruzioni S.r.l.

Trascrizione Registro particolare n. 5769 del 01.06.2012

FAVORE

S.r.l. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 785-6956 del 21.05.2012

FAVORE

Banca Interregionale S.p.a. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

Decreto Ingiuntivo Part. 1061 del 22.04.2011

FAVORE

S.r.l. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Arca Costruzioni S.r.l.

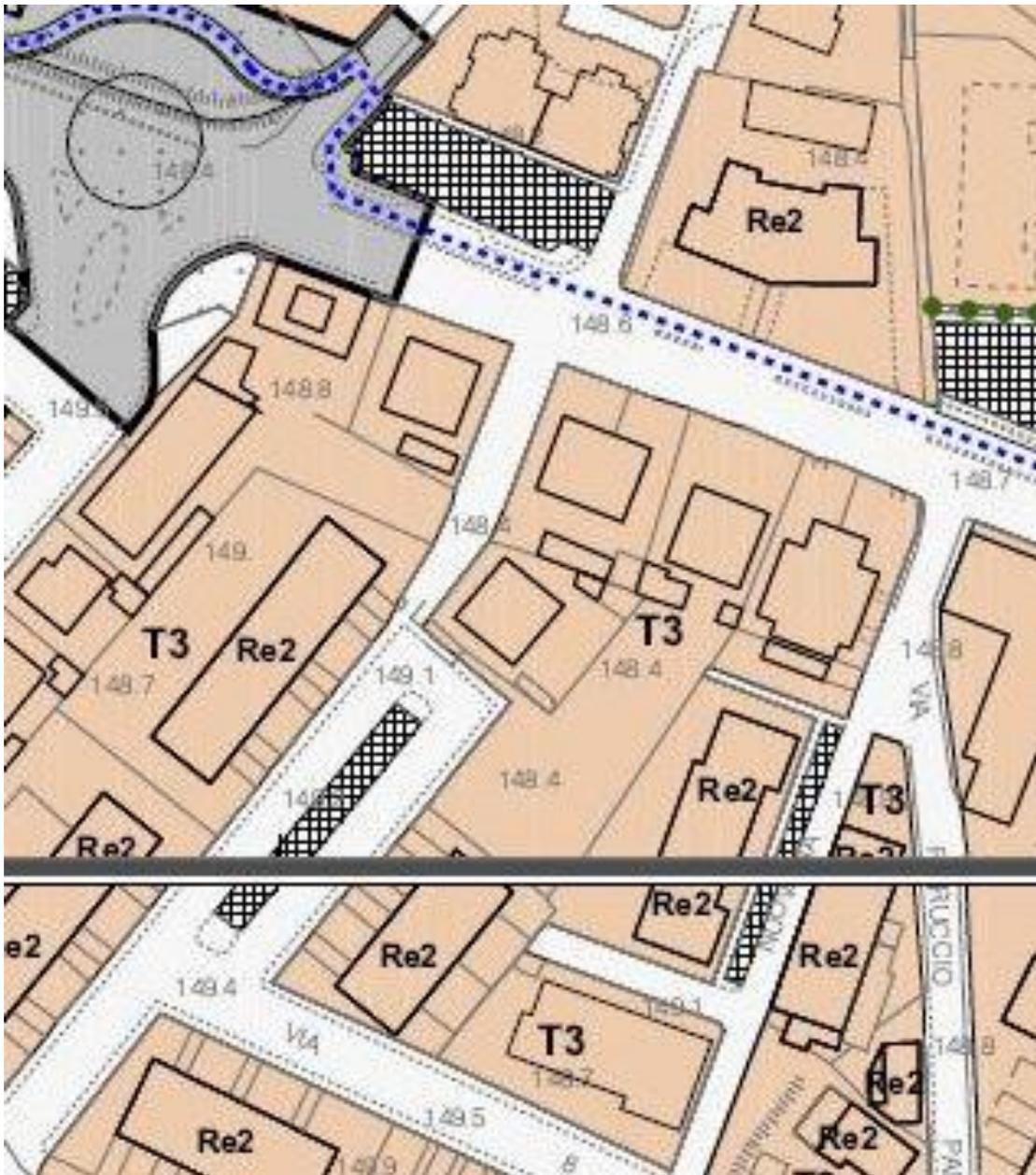
8.3 Diritti demaniali o usi civici:

Il bene non è oggetto di diritti demaniali o di usi civici.

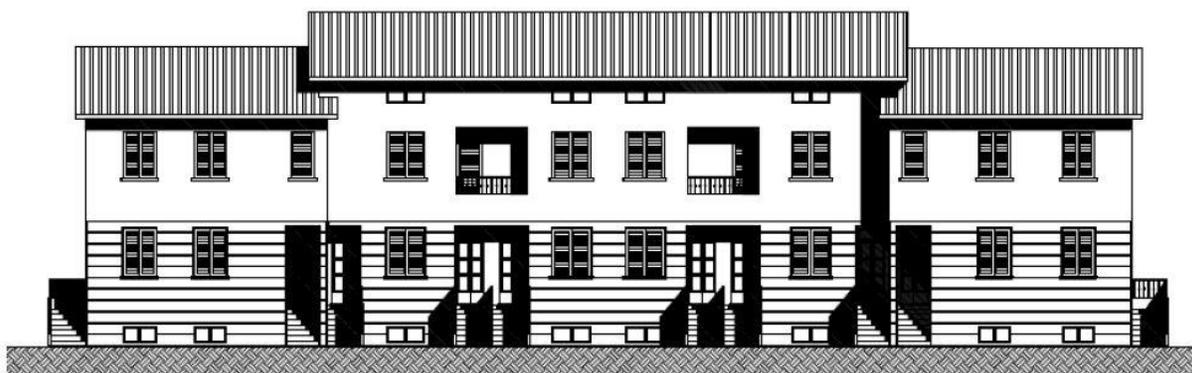
8.4 Descrizione dell'immobile:

Il bene immobile è costituito da un terreno edificabile, ricompreso tra l'abitato di Montevarchi e la Frazione Levanella Scambio più precisamente lungo Via Parri e Via VIII Marzo, su zona esclusivamente residenziale. Sul terreno (al momento dell'acquisto) sorgeva un edificio con destinazione artigianale (vedasi foto precedente alla demolizione) oggetto della permuta precedentemente citata. E' stato successivamente demolito ed oggi si presenta libero da qualsiasi superfetazione o manufatto. *Appezamento edificabile di complessivi 1108 mq.* di superficie fondiaria ricadente nelle particelle 1078 e 734. La P.lla 1078 o la fusione delle precedenti particelle p.lla 283 sub. 5 e sub. 6.

Terreno destinato urbanisticamente all'interno del Piano di Recupero denominato "Levanella Scambio" (ex scheda AR 25). Estratto di R.U. – Sagoma dell'edificio proveniente dal piano di recupero denominato "Levanella Scambio" dove è presente una zona di Trasformazione T3, definito dall'Art. 20 delle NTA "tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)" con tipo di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2). Come si evince dalla cartografia allegata a seguito della variante al R.U. nella particella interessata è già stata riportata la sagoma del nuovo edificio, visto che è già stato approvato il piano di recupero.



Le tipologie ammesse e la scelta progettuale sono state estratte con i documenti da me forniti e da quelli rilevati presso l'Amm.ne Comunale di Montevarchi. Oltre alle tipologie sono stati altresì desunti i dati inerenti gli standard urbanistici e gli elementi prescrittivi del piano di recupero in oggetto. Il progetto depositato in Amministrazione, prevede la realizzazione di n. 10 unità immobiliari residenziali per un totale di superfici ragguagliate pari a mq. 989. Segue vista prospettica frontale del nuovo edificio.



Il terreno gode di un'ottima buona fruibilità visto che confina con la strada Comunale "Via VIII Marzo che raggiunge direttamente la strada principale di accesso Strada Regionale Valdarno Superiore (Sr 69). Vista la posizione del terreno (situato tra altri edifici residenziali) non possiamo dire che beneficia di vista panoramica dato che tutti i quattro affacci danno su corti o giardini di altre abitazioni.

8.5 Congruenza dei dati:

La descrizione catastale risulta correttamente indicata nella trascrizione della sentenza di fallimento.

8.6 Variazioni catastali:

La rappresentazione catastale corrisponde allo stato di fatto.

8.7 Conformità ai Titoli Autorizzativi:

Appezamento di terreno in oggetto, fa parte di un'area edificabile per la quale sono stati in essere o vigenti i seguenti atti:

Come risulta dall'atto di permuta (rogato dal notaio Roberto Pisapia di Montevarchi, in data 10 giugno 2010, rep. n. 54271 - vedi Allegato B), l'edificio precedentemente esistente, nell'area di trasformazione in oggetto è stato costruito ed ha subito successive modifiche e variazioni in forza delle seguenti autorizzazioni edilizio-urbanistiche:

- Licenza Edilizia del 19/06/1967 protocollo 4054: costruzione di un fabbricato industriale;
- Autorizzazione Edilizia del 06/11/1967 protocollo 17976 : variazione della copertura del fabbricato industriale;
- Autorizzazione Edilizia del 29/05/1968 protocollo 9158: varianti interne al locale servizi nel fabbricato industriale;
- Autorizzazione Edilizia del 02/08/1972 protocollo 11629: costruzione di una terrazza nella parte tergale del laboratorio;
- Concessione Edilizia n. 168 del 07/12/1987 protocollo 15593: ristrutturazione edilizia del piano terra;
- Concessione Edilizia n. 114 del 06/08/1990 protocollo 10631/90: varianti rispetto al progetto allegato alla C.E. n. 168/87;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1083 del 29/05/1995 protocollo 06726/86: ampliamento in difformità della L.E. di un edificio industriale, ampliamento in difformità della L.E. di un garage;
- Agibilità del 05/11/1996 (presentato D.L. 285/96 per modifiche interne protocollo 15915 in data 21/06/1996) per il solo locale artigianale al piano terra.
- DIA n° 465 del 2001: Cambio di destinazione d'uso senza opere da uffici/produttivo a civile abitazione del piano primo.
- Presentazione del Piano di Recupero, in data 29/12/2005, protocollo n° 47797.
- Adozione del Piano di Recupero e contestuale variante (n.22) al Regolamento Urbanistico, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 24/10/2007.
- Integrazioni al Piano di Recupero, in data 15/12/2007, protocollo n° 6343, a seguito delle prescrizioni dettate dalla Conferenza dei servizi in data 10/02/2006.
- Approvazione del Piano di Recupero e contestuale variante (n.22) al Regolamento Urbanistico, con deliberazione, del Consiglio Comunale di Montevarchi, n. 16 del 30/01/2008.
- Richiesta del Permesso di Costruire, del 12/05/2008, prot. n° 18564, pratica edilizia N. 274/2008: Realizzazione di opere di urbanizzazione e contestuale costruzione di edificio di civile abitazione inerente al piano di recupero area AR_25 dove risultano ancora da versare gli oneri di urbanizzazione circa €.230000,00. Detta pratica edilizia risulta "ferma".
- Convenzione Edilizia del 07/01/2009, rogata dal notaio Roberto Pisapia di Montevarchi, in data 7 gennaio 2009, rep. n. 51857.

Successivamente all'atto di permuta è stata presentata la:

- DIA n° 06587 del 25/02/2011: Demolizione dell'ex edificio produttivo all'interno del piano di recupero denominato AR_25 "LEVANELLA SCAMBIO".

Per la quale è stata presentata la fine lavori in data 25/05/2011, protocollo n° 17209.

Alla data del sopralluogo ed in base all'accesso da me effettuato presso l'amministrazione comunale non sono stati riscontrate incongruenze tra la realtà e gli elaborati depositati. Quindi in base agli atti autorizzativi sopra citati, sotto il profilo della regolarità urbanistica, l'immobile viene garantito conforme a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Il Piano di Recupero, sopra riportato, prevede, oltre alla demolizione del fabbricato industriale esistente, la realizzazione di un edificio residenziale, per una superficie utile lorda (Slu) pari a mq. 660, e la esecuzione delle opere di urbanizzazione, comprendenti marciapiedi e parcheggi pubblici per una superficie complessiva di mq. 193. Inoltre, considerato che la demolizione del manufatto preesistente, identificato catastalmente fg. 20 part. 283, genera 1.464 mq di slu, per alleggerire il carico urbanistico nella zona, il Piano di Recupero ha destinato i 764 mq. di superficie lorda virtuale (sluv), in eccedenza alla tipologia prevista, ad essere spostati in area di espansione più idonea a ricevere un incremento di carico urbanistico (perequazione urbanistica, art. 59 R.U.). Pertanto,

successivamente all'atto di permuta, come previsto anche dalla scheda norma, la società ARCA COSTRUZIONI S.R.L. ha trasferito la sluv eccedente nell'Area di Trasformazione "Via Unità d'Italia" (AT_R15).

8.8 Possesso del bene:

Tutti le unità immobiliari prese in esame sono libere e possedute dalla società.

8.9 Valore dell'immobile:

Prima di determinare il più probabile valore di mercato, dobbiamo tenere conto dei successivi dati:

Come riportato nell'atto di permuta (provenienza bene) cinque dei dieci appartamenti previsti dovevano essere consegnati, in permuta, alla parte che ha ceduto l'appezzamento di terreno edificabile. Tale condizione però è stata "annullata" tramite l'escussione di €. Euro 789.000,00 comprensivi di IVA avvenuta con l'atto ricognitivo precedentemente riportato. Quindi ad oggi dobbiamo considerare il terreno in pieno ed esclusivo possesso della Società Arca Costruzioni.

Prima di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà in ogni caso essere completato lo studio per un eventuale bonifica del sito (data la precedenza esistenza di un immobile con destinazione artigianale) e questo può comportare oltre che ulteriori aggravii economici anche allungamento dei tempi di realizzazione. Anche se a riguardo abbiamo rilevato che all'interno della pratica edilizia inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione (anche se non definita), un documento redatto dalla Studio Associato ATRE di San Giustino V.no dove in base alle analisi fatte le terre e rocce di scavo sono tali che il loro impiego nel sito prescelto non determinano rischi per la salute e l'ambiente. Quindi con molta probabilità il sito non risulta inquinato anche se la certezza l'avremo solo al momento delle realizzazione delle opere di fondazione.

Comunque non procederemo ad una valutazione con l'applicazione dei costi e dei ricavi, dato che ad oggi come più volte specificato il mercato immobiliare è in continua variazione. Inoltre sia per i costi di realizzazione, sia per le tipologie costruttive, le rifiniture ed i materiali da usare, la "forbice" risulterebbe troppo ampia per determinare il valore degli immobili a fine lavori. Optiamo quindi per un'applicazione del valore tramite la "comparazione" dei prezzi medi di mercato delle aree edificabili con lo stesso indice perequativo per superficie territoriale (potenzialità edificatoria).

Considerati il posizionamento, ottimo per i servizi e buono per la collocazione, l'ottima fruibilità assegnata per l'agevole ingresso del comparto, le caratteristiche generali, la potenzialità edificatoria del terreno pari a 989 mq. di superficie ragguagliata e mq. 1108 di superficie territoriale, le informazioni ottenute a mezzo dei documenti reperiti o che mi sono stati esibiti e quant'altro può influire sulla valutazione, si conclude che il valore a mq. stimato per il terreno edificabile è di €. 400 a mq. della superficie ragguagliata edificatoria realizzabile desunta dalla documentazione a me fornita pari a 989,00 mq.

Ottenendo così:

euro 400,00 x mq. 989 = euro 395.600,00 da arrotondare.

Valore odierno lotto posto in Levanella Scambio, Via Parri pari ad €. 400.000,00 (quattrocentomila/00).

Solo a titolo informativo, dato che la valutazione attuale si riferisce rigorosamente al valore odierno dell'immobile, non considereremo affatto le spese già sostenute dalla ditta ARCA Costruzioni necessarie all'avvio del procedimento autorizzativo ma solo per informazione possiamo asserire che dette spese, come le spese per la demolizione e le bonifiche parziali (€ 45.000,00), un versamento per mancata cessione aree urbanizzazione (€ 104.297,00), tutte le spese tecniche, oltre all'escussione della polizza fidejussoria per la risoluzione dell'atto di permuta, hanno comportato un forte aggravio economico sull'investimento dell'immobile in oggetto.

8.10 Suddivisione in lotti

Il bene costituisce un singolo lotto nell'ambito della procedura esecutiva; quindi non necessita di suddivisione.

8.11 Planimetria catastale, visura catastale e documentazione fotografica:



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/12/2013

Data: 09/12/2013 - Ora: 16.52.02

Segue

Visura n.: T259449 Pag: 5

3. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEVARCHI(Codice F656) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		20	1078				area urbana		1030 m ²			VIA FERRUCCIO PARRI SNC; DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2013 n. 38098 .1/2013 in atti dal 04/04/2013 (protocollo n. AR0065191) DEMOLIZIONE TOTALE	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARCA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in TERRANUOVA BRACCIOLINI	01804270518*	(1) Proprieta' per 1/1

4. Immobili siti nel Comune di MONTEVARCHI(Codice F656) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	20	734		-	SEMIN ARBOR	1	00	78		Euro 0,81 L. 1.560	Euro 0,32 L. 624	FRAZIONAMENTO del 29/06/1995 n. 1878 .1/1995 in atti dal 29/06/1995	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
VISTE TERRENO





9.0 Conclusioni.

Si riporta il prospetto riepilogativo di tutte le schede di valutazione da noi considerate:

Comune di Pergine Valdarno:

Complesso residenziale, denominato "I Villini" Frazione Montalto, Via IV Novembre e Via 2 Giugno.

Lotto A

€. 115.000,00

Lotto B

€. 120.000,00

Lotto C

€. 114.000,00

Lotto D

€. 118.000,00

Lotto E

€. 116.000,00

Lotto F

€. 115.000,00

Totale lotti 698.000,00

Comune di Cavriglia:

Complesso residenziale denominato "Casa Maria", ubicato in Comune di Cavriglia, in Via Casa Maria.

Lotto A

€. 123.000,00

Lotto B

€. 144.000,00

Lotto C

€. 238.000,00

Lotto D

€. 117.000,00

Lotto E

€. 121.000,00

Lotto F

€.121.000,00

Lotto G

€.118.000,00

Totale lotti 982.000,00

Comune di Terranuova Bracciolini:

Terreno edificabile posto in Viale Piave, Terranuova Bracciolini.

€. 470.000,00

Comune di Terranuova Bracciolini:

Terreno edificabile posto nella frazione Le Ville, in Località Potiburi.

€. 360.000,00

Comune di San Giovanni Valdarno:

San Giovanni Valdarno, Via Sansoni, Palazzo Marconi.

€. 4.600.000,00

Comune di Montevarchi:

Montevarchi, Via Amm. Burzagli

€. 170.000,00

Loc. Levanella, Complesso edilizio "Villa delle Rose"

€. 1.740.000,00

Levanella Scambio, Via Parri

€. 400.000,00

Totale beni da noi stimati, escluso attrezzature..... €. 9.420.000,00
(novemilioni quattrocentoventimila/00)

Giugno 2016

Il tecnico

