

## STIMA TECNICA



**Ditta VIAPIANA S.R.L. con sede in Loro Ciuffenna, Loc. San Giustino Valdarno, Via Setteponti,  
71-73 Cod. Fisc. e numero di iscrizione al registro imprese di Arezzo 01683660516.**

**Arezzo, Aprile 2022**

**Il tecnico redattore: Geom. Giovanni Bacci**



## **Introduzione**

**a. I beni in esame, introduzione, le osservazioni generali, il criterio di valutazione ..... pag. 3**

## **Stima immobili**

**1.0 Loro Ciuffenna (Arezzo) Loc. San Giustino Valdarno, Via Setteponti, 71-73.....pag. 6**

- 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. Conformità ai Titoli Autorizzativi
- 1.7. Variazioni catastali
- 1.8. Possesso del bene
- 1.9. Valore degli immobili
- 1.10. Suddivisione in lotti
- 1.11. Fascicoli allegati

**2.0 Loro Ciuffenna (Arezzo) Loc. San Giustino Valdarno, Via Coppi, 8 .....pag. 16**

- 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. Conformità ai Titoli Autorizzativi
- 2.7. Variazioni catastali
- 2.8. Possesso del bene
- 2.9. Valore degli immobili
- 2.10. Suddivisione in lotti
- 2.11. Fascicoli allegati

## PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto, **Geom. Giovanni Bacci**, tecnico con studio tecnico posto in Comune di Civitella in Val di Chiana Località Tegoletto, Via Piave, 13, avendo ricevuto incarico dal **Dott. Andrea Fratini**, in qualità di *curatore* della Soc. **VIAPIANA S.R.L.** di redigere una perizia relativa ad alcuni Immobili posti nel Comune di Loro Ciuffenna, Località San Giustino Valdarno procede alla seguente relazione.

DATA DELL'INCARICO: La data dell'incarico del giudizio di stima risale al mese di **Gennaio 2022**.

DATA DELLA STIMA: La data della formulazione del giudizio di stima da parte dello scrivente risale al mese di **Febbraio 2022**.

### INTRODUZIONE

La società VIAPIANA S.R.L. risulta intestataria di due complessi edilizi ricadenti nel Comune di Loro Ciuffenna (Arezzo)

a) I beni in esame e la loro collocazione.

**Assegneremo per ogni bene un colore di riferimento per meglio "leggere" la seguente relazione:**

**Loro Ciuffenna (Arezzo) Loc. San Giustino Valdarno, Via Setteponti, 71-73.**

**Loro Ciuffenna (Arezzo) Loc. San Giustino Valdarno, Via Coppi, 8-10.**

### RELAZIONE TECNICA DI STIMA

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.

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

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 alla 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 conferiti, inerenti i fabbricati, sono riscontrabili tramite le **quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI riferite al PRIMO semestre 2021)** che riporta una "forbice" di valore attribuita alla superficie ed espressa a mq. di superficie lorda per ogni tipologia di edificio.

Poiché le unità immobiliari (fabbricati e non aree) 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 e di quelli a servizio diretto;

superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.

Segue una tabella riepilogativa:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Superficie utile netta calpestabile</b>	100%	
<b>Muri perimetrali</b>	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
<b>Muri perimetrali in comunione</b>	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
<b>Mansarde</b>	75%	altezza media minima mt 2,40
<b>Sottotetti non abitabili (mansarda)</b>	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
<b>Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)</b>	80%	altezza media minima mt 2,40
<b>Soppalchi non abitabili</b>	15%	
<p><b>Precisazioni</b>                      Per il calcolo della superficie commerciale se <i>eventualmente</i> non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.</p>		
Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni

Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili, Resedi pertinenziali	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

#### Precisazioni

per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

### Superfici vani accessori e parcheggi

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

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 gli estremi della 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.

**Iter da me svolto:**

In data *Gennaio 2022* il sottoscritto, ha effettuato:

Accertamenti catastali presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo ed ha estratto copie delle visure catastali e planimetrie catastali aggiornate;

Nel mese di *Febbraio 2022* è stata effettuata visita agli immobili oggetto di perizia per la constatazione diretta dello stato dei luoghi.

Nel mese di *Febbraio 2022* accesso agli atti in Amm.ne Com.le e stesura della perizia.

**STIMA DEGLI IMMOBILI.**

**Loro Ciuffenna (Arezzo) Loc. San Giustino Valdarno, Via Setteponti, 71-73**

L'immobile è collocato nella modesta zona industriale-artigianale ad Est dell'abitato di San Giustino Valdarno. Il paese anche se di modeste dimensioni è ben servito da tutti i mezzi pubblici, privo però delle infrastrutture principali (ferrovia, collegamento autostradale ecc..) ma con ottima fruibilità per il raggiungimento del capoluogo di provincia lungo la Strada Provinciale 1 Setteponti posta a confine con la proprietà che andremo ad esaminare. Inoltre la frazione è dotata di soddisfacenti urbanizzazioni secondarie e di alcuni esercizi pubblici essenziali, come la farmacia, la banca ecc.

Segue individuazione planimetrica della Frazione di San Giustino Valdarno, l'immobile come detto è collocato in prossimità della strada principale che attraversa tutto il paese, lungo l'asse di collegamento Arezzo – San Giovanni Valdarno, l'immobile si trova dov'è situato il segnaposto cerchiato, mentre il centro di San Giustino è individuato con segnaposto rosso.



**1.1 Provenienza del bene:**

**Situazione degli intestati dal 07/02/2008**

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

VIAPIANA S.R.L. con sede in LORO CIUFFENNA 01683660516 (1) Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/2008 protocollo n. AR0051009 Voltura in atti dal 06/03/2008 Repertorio n.: 15838 Rogante: BALDESI Sede: AREZZO Registrazione: UR

Sede: AREZZO Volume: 5 n: 1389 del 11/02/2008 VERB ASS (n. 2193.1/2008)

**Situazione degli intestati dal 04/01/2002**

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

nato a LORO CIUFFENNA il 0

(1) Proprieta` per 1/1 fino al

07/02/2008

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/01/2002 protocollo n. 00031562 Voltura in atti dal 27/02/2002 Repertorio n.: 82402 Rogante: F. MILLONI Sede: AREZZO Registrazione:

UR Sede: AREZZO Volume: 3 n: 240 del 18/01/2002 COMPRAVENDITA (n. 1610.1/2002)

**Situazione degli intestati dal 06/07/1990**

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

DI

E C. S.A.S. con sede in AREZZO

(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al

04/01/2002

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/07/1990 Trascrizione in atti dal 16/09/1992  
Repertorio n.: 86289 Rogante: BASAGNI DARIO Sede: AREZZO Registrazione:  
COMPRAVENDITA (n. 7088.1/1990)

**Situazione degli intestati dal 24/10/1991 (prima proprietà)**

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

& - S.D.F. con sede in LORO CIUFFENNA (1) Proprietà per  
1000/1000 fino al 06/07/1990

DATI DERIVANTI DA in atti dal 24/10/1991

**1.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico – **Si riportano anche le precedenti Iscrizioni eventualmente Cancellate.**

**TRASCRIZIONE A FAVORE** del 19/02/2008 - Registro Particolare 2289 Registro Generale 3404 Pubblico ufficiale BALDESI ALESSANDRO Repertorio 15838/5240 del 07/02/2008

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Immobili siti in LORO CIUFFENNA (AR)

**ISCRIZIONE CONTRO** del 20/03/2008 - Registro Particolare 987 Registro Generale 5703 Pubblico ufficiale BALDESI ALESSANDRO Repertorio 15927/5315 del 19/03/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in LORO CIUFFENNA (AR)

**ISCRIZIONE CONTRO** del 17/D4,2018 - Registro Particolare 763 Registro Generale 5930 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1067/718 del 17/04/2018

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVAIRISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in LORO CIUFFENNA (AR)

**ISCRIZIONE CONTRO** del 10/01/2020 - Registro Particolare 32 Registro Generale 428 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 4377/2017 del 21/08/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LORO CIUFFENNA (AR)

**1.3 Diritti demaniali o usi civici:**

Non sono stati rilevati diritti demaniali o di usi civici nel bene in oggetto.

**1.4 Descrizione degli immobili:**

**Ubicazione:** L'immobile oggetto della presente relazione, si riferisce ad un edificio costituito da tre piani fuori terra. Importante specificare che il piano Terra visto dal prospetto posteriore (Piano Interrato visto dal prospetto frontale) NON sarà considerato nella presente perizia di stima, in quanto di altra proprietà, attualmente censito al Fg. 90 P.Ila 289 subalterno 4 graffato con la particella 156 anch'esso con destinazione produttiva.



I due piani da noi considerati, attualmente sono destinati a magazzino, uffici ed alcuni locali accessori di servizio.

---

**Identificativi catastali immobile oggetto di stima:**

**Magazzino (C/2) censito al Foglio 90 di Loro Ciuffenna Particella 289 subalterno 3 (edificio) graffato con la particella 290 (resede pertinenziale esclusivo) categoria C/2 - classe 2 - Consistenza Mq. 535, Superficie catastale Mq. 719 - Rendita €. 1,878.87.**

---

Trattasi di un immobile realizzato tra il 1989 ed il 1990. L'edificio (per le porzioni di nostra proprietà) ha accesso diretto dalla strada *Provinciale Setteponti* e gode di un doppio accesso carrabile-pedonale, il resede situato sul fronte ha una buona fruibilità per spazi di manovra necessari al carico e scarico della merce. Il piano inferiore di altra proprietà ha accesso autonomo dalla viabilità posta a valle.

Il fabbricato è stato realizzato con intelaiatura in cemento armato mista - laterizio portante, i solai tutti, compreso quello del sottotetto sono di tipologia prefabbricata anch'essi in lastre di cls armato, mentre il solaio di copertura è composto da una struttura metallica e relativo manto in eternit. Sia esternamente (eccetto il prospetto frontale rivestito con bozzette splittate a faccia vista di colore grigio) che esternamente l'immobile risulta interamente intonato e tinteggiato. Le pavimentazioni sono tutte in gres ceramico, eccetto una sala di rappresentanza dove è stato steso un pavimento in legno, mentre le scale di collegamento tra i due piano Terra e Primo sono rivestite con materiale roccia sedimentaria calcarea di colore chiaro lucido. Le porte interne sono costituite da pannelli di legno tamburato, mentre le bucatore quali porte e finestre sono di telaio in alluminio di colore scuro e doppi vetri. L'impianto termico autonomo è costituito da caldaia a metano con irradiazione finale tramite termoventilatori. Detti terminali, come gran parte dell'impianto elettrico sono posizionati con condutture in esterno (fuori traccia). Per quanto concerne gli spazi interni, il Piano Terra con ingresso diretto dal prospetto frontale è destinato a magazzino confezioni, un vano pluriuso (ufficio-sgombero) due ulteriori uffici, una saletta adibita a mensa (priva di conformità edilizia-impianistica) ed un servizio igienico con relativo antibagno. Gli uffici sono stati ricavati posizionando strutture in cartongesso. Detto piano è corredato oltre che dalla scala di collegamento interna anche da vano montacarichi per il trasporto della merce a piano primo.

A piano primo sbarcando le scale troviamo a sinistra l'ampia sala adibita a stoccaggio merce oltre alla sala prove ricavata sull'angolo Sud-Ovet, mentre a destra sono situati gli uffici il servizio igienico, con relativo antibagno ed un piccolo ripostiglio. Ulteriore ripostiglio, adibito a sala manutenzione montacarichi è situato proprio accanto al vano montacarichi. Importante specificare anche che il Piano Primo gode anche di due ulteriori accessi esterni provenienti dalle due scale antincendio situate sui prospetti laterali.

Dimensionamento locali interessati, calcolo superficie Commerciale:

Altezze interne: Piano Terra H. 320 – Piano Primo H. 300

- Piano terreno lordo Ml. 22,00\*x16,60\* = Mq.365,20

- Piano Primo lordo Ml. 22,00\*x16,60\* = Mq.365,20

- Resede esterno (solo la porzione destinata a parcheggio-spazio di manovra\*\*) Mq. 540,00

Superficie Commerciale:

Immobile Mq. 365,20+365,20 x 100% = Mq. 730,40

Resede Mq. 540 di cui Mq. 25 al 10% e Mq. 515 al 2% = Mq. 12,80 Mq.

\*Le sopra riportate dimensioni sono state misurate direttamente sull'immobile durante il sopralluogo, mentre le tavole di concessione estratte in Amm.ne Com.le riportano misure minori, dovute principalmente dall'errato posizionamento della linea di estensione della misura su parte dell'elaborato grafico, che dovrebbe essere situata sui margini esterni dell'edificio anziché come riportato nell'interasse dei pilastri strutturali (tavola Piano terra). Infatti a riscontro di ciò, nella restituzione grafica del piano primo le quotature sono esattamente posizionate.

\*\* Per quanto riguarda il resede (P.la 290 di Mq. 990, superficie desunta da visura catasto terreni) dobbiamo specificare che gran parte di questo è adibito a parcheggio esclusivo di pertinenza dell'immobile, ma la restante parte quella ricadente sul prospetto laterale destro per circa Mq. 450,00 è destinata a scarpata dell'adiacente "Borro" posto sul confine Ovest della particella interessata, quindi non direttamente utilizzabile come spettanza diretta.

#### **1.5 Congruenza dei dati:**

La descrizione catastale e toponomastica risulta correttamente intestata.

#### **1.6 Conformità ai Titoli Autorizzativi:**

Il fabbricato in oggetto, è stato realizzato in ordine ai seguenti provvedimenti autorizzativi, rilasciati dal Comune di Loro Ciuffenna:

**Concessione Edilizia n° 1726 rilasciata in data 22.04.1989**

**Successiva Variante Concessione Edilizia n° 1726bis rilasciata in data 28.12.1989**

**Successiva Variante Concessione Edilizia n° 1726ter rilasciata in data 24.02.1990**

**Agibilità Pratica N. 1726 rilasciata in data 05.01.1995**

Alla data del sopralluogo ed in base agli accessi da me effettuati presso l'amministrazione comunale di Loro Ciuffenna (ufficio pratiche edilizie) nel mese di Febbraio 2022, **SONO** state riscontrate incongruenze tra la realtà e gli elaborati depositati e più precisamente:

Internamente all'edificio, sono stati realizzati senza titolo edilizio tramite pareti leggere, alcuni vani accessori come uffici, sala rappresentanza e sala mensa. Esternamente risultano diversamente dimensionate e posizionate alcune bucatore ricadenti sul prospetto frontale (Nord) e sui prospetti laterali (Est e Ovest) mentre non ci sono incongruenze sul prospetto retro (Sud).

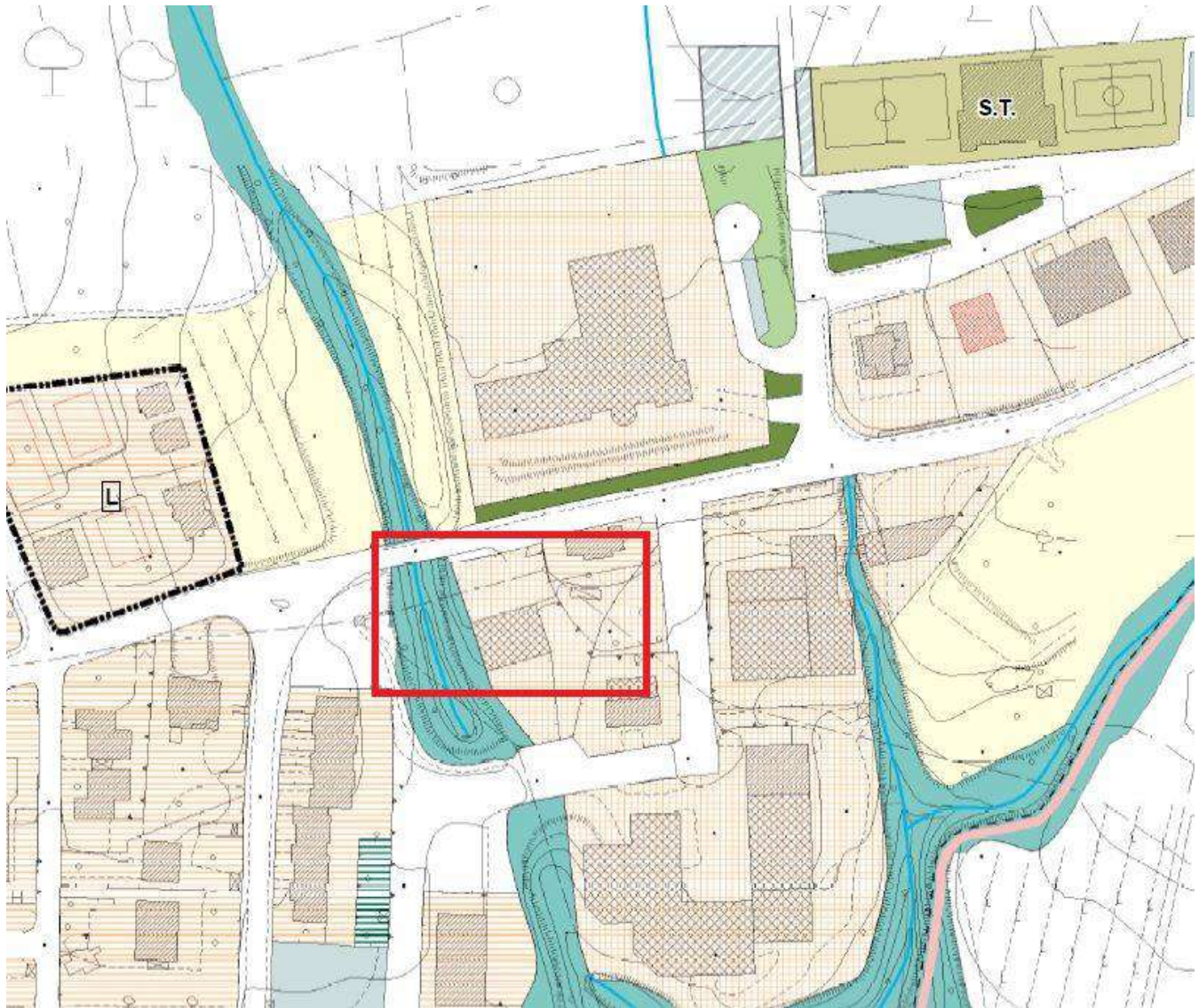
Altra incongruità, ma sicuramente un errore grafico riguarda l'altezza dell'edificio misurata sul fronte principale. Gli elaborati depositati in Amm.ne riportano un'altezza di circa cm. 650 (misura al netto del solaio calpestio PT) mentre nella realtà riporta un'altezza di cm. 680 (quindi poco sopra la tolleranza del 2% ammessa). Dato che le altezze interne sia del PT che del PP riscontrano perfettamente quelle depositate e cioè rispettivamente Ml. 3,20

e ml. 3,00, molto probabilmente la differenza di quota copertura è dovuta dall'errata rappresentazione degli spessori del solaio interpiano e del solaio sottocopertura.

In merito a quanto detto si ritiene che le opere difformi realizzate (dato che non riguardano parti strutturali dell'immobile ma solo su parte di tamponamenti esterni) **sono assentibili** mediante presentazione di Sanatoria in base alla Comunicazione Inizio Lavori tardiva ai sensi dell'art. 136 co. 2 lett. a) della LR 65/2014 e con il pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 6 comma 2 del DPR 380/01, chiaramente oltre alle spese per gli onorari del professionista. Quindi per la "sanatoria" delle difformità presenti ipotizziamo una spesa complessiva pari ad €. 4'000,00.

Pertanto in base agli atti autorizzativi sopra citati, sotto il profilo della regolarità urbanistica, visto che le difformità non riguardano superfici o volumetrie, **dopo la presentazione della regolarizzazione delle opere sopra indicate** l'immobile verrà garantito conforme a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Segue inquadramento Urbanistico dove ricade l'immobile (RU modificato a seguito della variante 4 del mese di Maggio 2019).



Estratto del R U per la zona interessata:

Aree Sature Produttive. Interventi ammessi di cui all'Art. 21 delle vigenti NTA che riportiamo integralmente di seguito.

#### **Articolo 21. Aree sature produttive**

1. Nelle aree produttive sature gli interventi sono finalizzati a:

- mantenere l'attuale assetto urbanistico e la specializzazione funzionale per la produzione di beni e di servizi alle imprese;
- riqualificare gli edifici coerenti con l'assetto urbanistico;
- ristrutturare o sostituire gli edifici non coerenti con esso.

2. Sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate nei commi successivi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005), ivi compreso l'accorpamento di unità immobiliari;
- sostituzione edilizia, aumento della SUL senza aumento di volume e del rapporto di copertura.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005) devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- altezza massima: non superiore all'esistente;
- distanza tra pareti degli edifici non inferiore a **10 mt.**

4. Ove gli interventi di ristrutturazione (L.R. 1/2005) comportino incrementi della SUL deve essere dimostrata l'esistenza, all'interno del lotto, di spazi sufficienti per il passaggio e la sosta temporanea dei mezzi di movimentazione delle merci e la previsione di adeguate zone di sosta.

5. Sono comunque ammessi gli interventi necessari al mantenimento dell'attività produttiva, in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento funzionale degli edifici, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore e con un rapporto di copertura massimo del 50%.

6. Non è ammesso il mutamento dell'uso da produttivo a residenziale se non specificatamente indicate nelle tavole 13.1 e 13.2 del Regolamento Urbanistico. Il cambio di destinazione d'uso da attività manifatturiera a commerciale comporta l'adeguamento delle aree di sosta pubbliche e private ai minimi previsti per legge.

7. Gli interventi che prevedono incremento della SUL e di sostituzione edilizia sono ammessi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Rapporto di copertura massimo del 50%;
- indice di permeabilità: **25%**;
- altezza massima: **10 mt** o non superiore agli edifici adiacenti, salvo particolari manufatti tecnici funzionali allo svolgimento delle attività produttive;
- distanza minima tra i fabbricati ml 15.00
- distanza minima dalle strade: 7.5 ml, ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge;
- reperimento, all'interno del lotto, di spazi destinati a parcheggio pubblici e di relazione nella misura indicata nella tabella contenuta all'articolo 61 e comunque non inferiori a quelli previsti dalle norme vigenti.
- limitazioni delle emissioni rumorose in relazione alla classe 3 del Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA): Db 60 diurno e Db 50 notturno.

8. Negli spazi scoperti con affaccio sul fronte strada è prescritta la sistemazione a verde ed è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali e di relazione.

9. Negli spazi scoperti non aventi accesso diretto dal fronte strada è ammessa la realizzazione di piazzali per lo stoccaggio delle merci.

10. Le aree produttive costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di distributori di carburante, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 29 nonché delle leggi e dei regolamenti di settore vigenti.

11. Nelle aree produttive sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- attività produttive manifatturiere in senso stretto;
- attività produttive a carattere diffuso;
- attività commerciali con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita (VARIANTE N. 3 AL RUC)
- attività direzionali.

12. Non è ammessa la localizzazione di industrie a rischio di incidente rilevante e/o insalubri.

13. non sono ammesse residenze

#### 1.7 Variazioni catastali:

La rappresentazione catastale, per le motivazioni precedentemente riportate (punto 1.6) **NON** corrisponde allo stato di fatto, si rende quindi necessario aggiornamento con procedura *DOCFA* delle planimetrie catastali.

#### 1.8 Possesso del bene:

L'unità immobiliare presa in esame risulta libera e posseduta dalla società.

#### 1.9 Valore degli immobili:

Considerati il grado di rifinitura (tra mediocre e normale), la buona condizione statica, il posizionamento ben servito dalla strada Provinciale adiacente, quindi 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 è di €. 450,00**

Detto valore è desumibile nella tabella che segue dove riportiamo i valori dell'Agenzia delle Entrate "OMI" di riferimento:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

**Provincia:** AREZZO

**Comune:** LORO CIUFFENNA

**Fascia/zona:** Extraurbana/LOCALITÀ MODINE, POGGIO DI LORO, TRAPPOLA, ANCIOLINA, PRATOVALLE, SAN GIUSTINO V., ALTRI /

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	380	530	L
Negozi	NORMALE	500	760	L

Come riporta le metodologie e processi di valutazione dell'istituto per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, lo stato conservativo degli immobili considerati è riferito ad uno stato conservativo prevalente nelle quotazioni e cioè stato conservativo *NORMALE*.

#### **MAGAZZINI**

**Range in esame a Mq. Superficie Lorda tra €. 380,00 ad €. 530,00.**

Così otteniamo:
<i>Mq. 743,20 di superficie commerciale x €. 450,00 a Mq.</i>
<b>Totale valore di mercato €. 334'440,00.</b>

Sussiste la concreta difficoltà di reperire sul mercato un eventuale acquirente per un immobile con caratteristiche di deposito e NON laboratorio costruito ed adattato per la speciale esigenza di un'attività commerciale ben specifica e quindi assolutamente non suscettibile a diversa destinazione senza radicali trasformazioni o conversioni che comporterebbero un aggravio economico maggiore del proprio valore. Inoltre il lotto ricade all'interno di una procedura esecutiva, quindi è urgente e tempestiva necessità di reperire sul mercato attuale un eventuale acquirente.

Concludendo per le ragioni sopra esposte, per le caratteristiche estrinseche dell'intero lotto ed a verifica delle essenziali condizioni di assegnazione del valore di mercato, dobbiamo decurtare dal valore immobiliare una percentuale pari al 20% (ventipercento).

OTTENENDO COSÌ,

**€. 334'440,00 x 0,80 = €. 267'552,00.**

Come riportato su ogni immobile e più precisamente al paragrafo inerente alla

conformità urbanistica (conformità ai titoli autorizzativi) dobbiamo scorporare dal valore sopra ottenuto le spese da sostenersi per la definizione delle sanatorie o per gli eventuali ripristini, per ogni NON conformità rilevata, quindi:

*Totale spese da sostenersi €. 4'000,00 € da detrarre da €.267'552,00 = €. 263'552,00*

<b><u>arrotondato ad €. 263'000,00</u></b> (duecentosessantatremila/00)
---

#### **1.10 Suddivisione in lotti**

Il bene costituisce un lotto nell'ambito della procedura esecutiva; la suddivisione in ulteriori singoli lotti, costituiti eventualmente ciascuno da ogni singolo piano dell'immobile (due) **risulta pressoché impossibile** visto che tutti i servizi primari come le sistemazioni esterne, i marciapiedi, gli allacci alle utenze, oltre alle linee di scarico,

l'adduzione idrica, l'illuminazione ecc.. resterebbero a comune tra loro. Quindi l'esecuzione della suddivisione di queste in modo indipendente e parziale per ogni singolo piano sarebbe difficilmente percorribile dato l'impegno economico da sostenersi e la difficoltosa fattibilità.

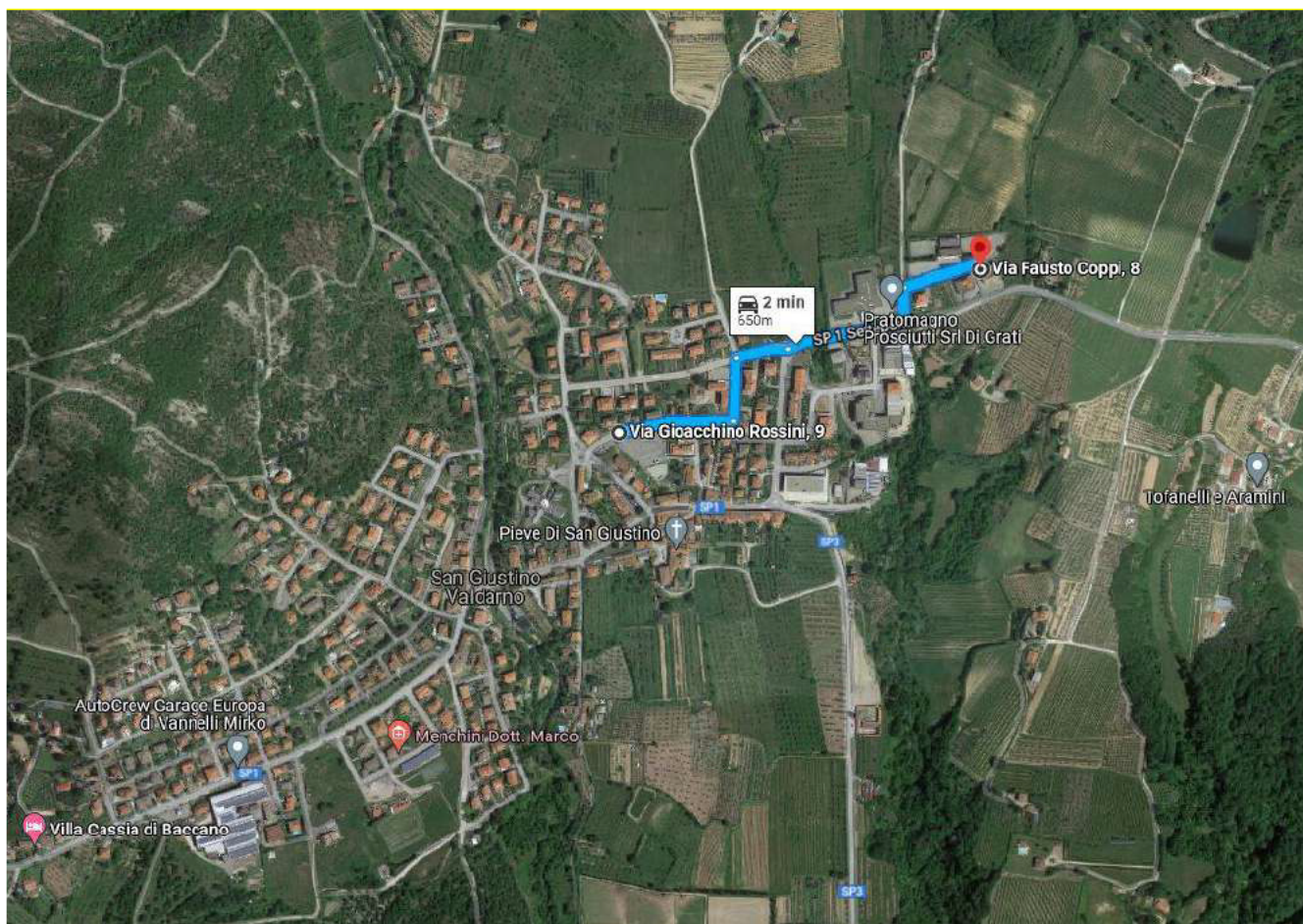
**1.11 Su fascicoli a parte seguono gli allegati inerenti, la documentazione rilevata in amministrazione comunale per i titoli edilizi, la planimetria catastale, l'estratto di mappa, la visura storica, gli elaborati planimetrici e la documentazione fotografica.**

**Loro Ciuffenna (Arezzo) Loc. San Giustino Valdarno, Via Coppi, 8-10.**

L'immobile è collocato nella modesta zona industriale-artigianale ad Est dell'abitato di San Giustino Valdarno. Il paese anche se di modeste dimensioni è ben servito da tutti i mezzi pubblici, privo però delle infrastrutture principali (ferrovia, collegamento autostradale ecc..) ma con ottima fruibilità per il raggiungimento del capoluogo di provincia lungo la Strada Provinciale 1 Setteponti posta in prossimità (circa ml. 200) con la proprietà che andremo ad esaminare.

Inoltre la frazione è dotata di soddisfacenti urbanizzazioni secondarie e di alcuni esercizi pubblici essenziali, come la farmacia, la banca ecc.

Segue individuazione planimetrica della Frazione di San Giustino Valdarno, l'immobile come detto è collocato in prossimità della strada principale che attraversa tutto il paese, lungo l'asse di collegamento Arezzo – San Giovanni Valdarno, l'immobile si trova dov'è situato il segnaposto rosso, mentre il centro di San Giustino è individuato alla fine del tragitto blu.





## 2.1 Provenienza del bene:

### Situazione degli intestati dal 02/04/2010

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S. P. A. con sede in SIENA 92034720521 (1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/04/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/04/2010 Repertorio n.: 17602 Rogante: BALDESI ALESSANDRO Sede: AREZZO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4440.1/2010)

### Situazione degli intestati dal 25/01/2010

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

S.R.L. con sede in LORO CIUFFENNA (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 02/04/2010

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 25/01/2010 protocollo n. AR0011175 in atti dal 25/01/2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 152.1/2010)

## 2.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Non si è proceduto alla verifica iscrizioni in quanto il bene risulta attualmente di proprietà dell'Istituto Bancario Monte dei Paschi di Siena ed è attualmente in essere con la **Soc. Viapiana S.R.L. un contratto di Locazione Finanziaria (leasing immobiliare) stipulato in data 02.04.2010 al N. 1175910**, quindi chiaramente NON risultano ipoteche pendenti alla Società conduttrice inerente questo immobile.

## 2.3 Diritti demaniali o usi civici:

Non sono stati rilevati diritti demaniali o di usi civici nel bene in oggetto.

## 2.4 Descrizione degli immobili:

**Ubicazione:** L'immobile oggetto della presente relazione, si riferisce ad un edificio costituito da tre piani fuori terra. Importante specificare che il piano Terra, visto dal prospetto posteriore (Piano Interrato visto dal prospetto frontale) NON sarà considerato nella presente perizia di stima, in quanto di altra proprietà, attualmente censito al Fg. 90 P.IIa 631 subalterno 2 anch'esso con destinazione produttiva.

I due piani da noi considerati, attualmente sono destinati a magazzino, uffici ed alcuni locali accessori di servizio.

---

### Identificativi catastali immobile oggetto di stima:

**Magazzino (C/2) censito al Foglio 90 di Loro Ciuffenna Particella 631 subalterno 1 categoria C/2 - classe 5 - Consistenza Mq. 619, Superficie catastale Mq. 739 - Rendita €. 3516.56.**

---

Trattasi di un immobile realizzato tra il 2009 ed il 2010. L'edificio (per le porzioni di nostra proprietà) ha accesso diretto dalla strada Comunale denominata Via Coppi e gode di un doppio accesso carrabile-pedonale, il resede

situato sul fronte e sul lato sinistro, ha una buona fruibilità per spazi di manovra necessari al carico e scarico della merce. Il piano inferiore di altra proprietà ha un accesso autonomo a fianco del nostro immobile.

Il fabbricato è stato realizzato interamente con intelaiatura in cemento armato e laterizio di tamponamento. I solai, tutti, compreso quello di copertura (di tipo piana coibentata ed impermeabilizzata) sono di tipologia prefabbricata.

Sia esternamente (eccetto il prospetto frontale rivestito in parte con lastre di travertino di colore rosato) che internamente l'immobile risulta interamente intonacato e tinteggiato. Le pavimentazioni sono per il piano terra, gran parte del piano primo e per le zone di deposito, di tipo industriale al quarzo di colore grigio. Mentre per gli uffici a piano primo sono state posizionate piastrelle in cotto. La scala di collegamento tra il piano Terra e Primo è rivestita con materiale roccia sedimentaria calcarea di colore chiaro e piastrelle in cotto. Le porte interne sono costituite da pannelli di legno tamburato, mentre le bucatore quali porte e finestre sono con telaio in alluminio di colore bianco e doppi vetri. Le due ampie porte scorrevoli, una posta sul fronte ed un'altra posta sul fianco SN sono in materiale metallico/plastico.

L'impianto termico autonomo è costituito da caldaia a metano con irradiazione finale tramite termoventilatori. Detti terminali, come gran parte dell'impianto elettrico sono posizionati con condutture in esterno (fuori traccia).

Per quanto concerne gli spazi interni, il Piano Terra con ingresso diretto dal prospetto frontale è destinato a magazzino confezioni, un vano ad uso ufficio, due servizi igienici con relativo antibagno. L'ufficio è stato ricavato posizionando semplice struttura in cartongesso. Detto piano è corredato oltre che dalla scala di collegamento interna anche da vano montacarichi per il trasporto della merce a piano primo.

A piano primo sbarcando le scale troviamo a destra l'archivio utilizzato anche come sala di rappresentanza, mentre a sinistra è posizionato il servizio igienico ed il montacarichi, la restante parte è destinata a magazzino. A corredo dei locali troviamo un ampio terrazzo che si affaccia sul retro dell'immobile con doppio accesso sia dalla sala di rappresentanza che dal magazzino.

Dimensionamento locali interessati, calcolo superficie Commerciale:

Altezze interne: Piano Terra H. 420 – Piano Primo H. 320

- Piano terreno lordo Ml. 19,05x21,90 = Mq. 417,19

- Piano Primo lordo Ml. 12,92x21,90 = Mq. 282,94

- Terrazzo Piano Primo Mq. 134,25

- Resede esterno Mq. 365,00

Superficie Commerciale:

Immobile Mq. 417,19+282,94 x 100% = **Mq. 700,13**

Terrazzo Mq. 134,25 di cui Mq. 25 al 35% e Mq. 109,25 al 10% = **Mq. 19,67**

Resede Mq. 365 x 2% = **Mq. 7,30**

**Totale superficie Commerciale Mq. 727,10**

## 2.5 Congruenza dei dati:

La descrizione catastale e toponomastica risulta correttamente intestata.

## 2.6 Conformità ai Titoli Autorizzativi:

Il fabbricato in oggetto, è stato realizzato in ordine ai seguenti provvedimenti autorizzativi, rilasciati dal Comune di Loro Ciuffenna:

Permesso di Costruzione N. 3030 del rilasciato in data 13.01.2009

Successiva Variante Permesso di Costruzione N. 3054 del rilasciato in data 29.10.2009

Fine Lavori e Variante deposito finale protocollo 754 del 11.02.2010.

Agibilità Pratica N. 40/2010 protocollo 779 del 11.02.2010.

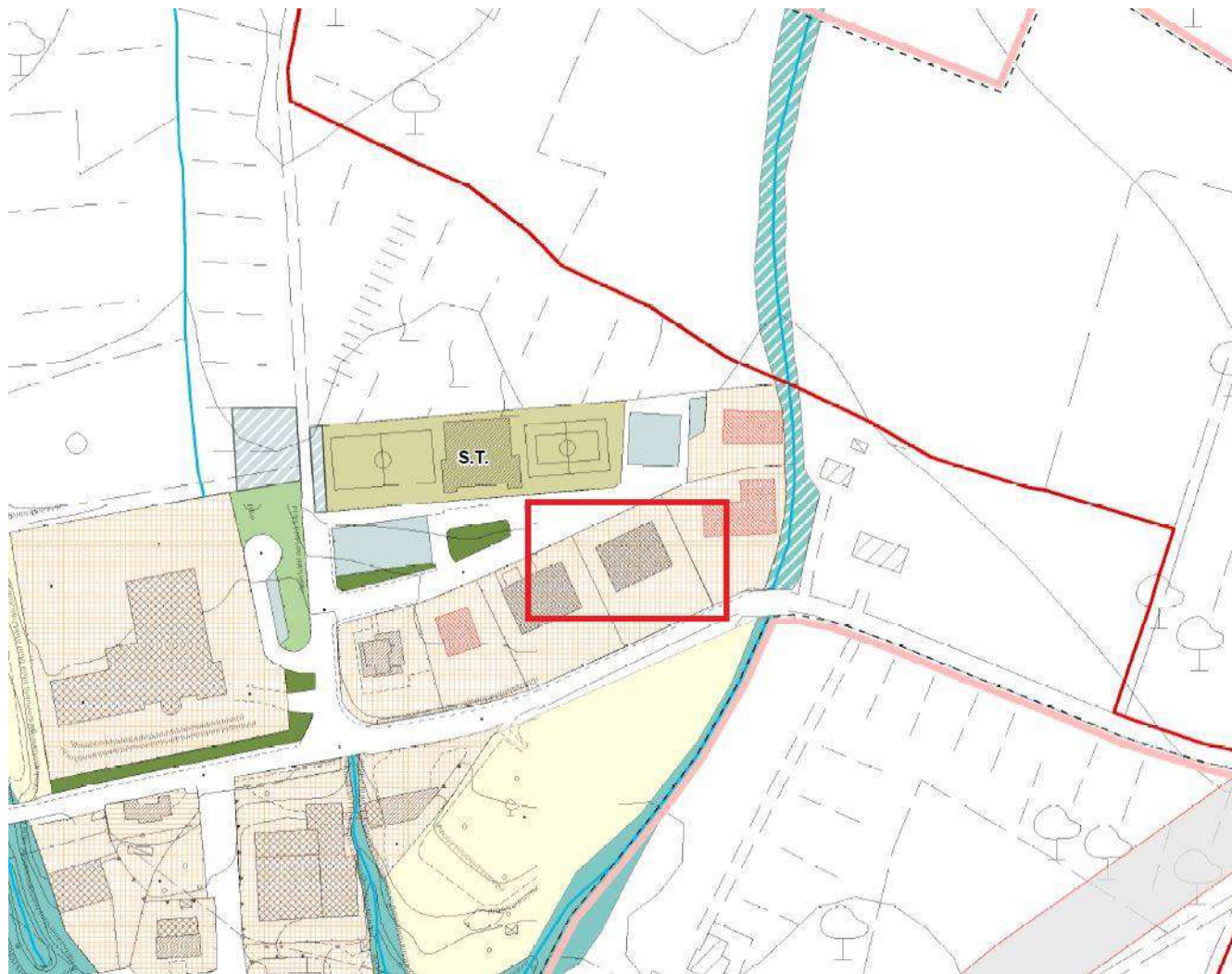
Alla data del sopralluogo ed in base agli accessi da me effettuati presso l'amministrazione comunale di Loro Ciuffenna (ufficio pratiche edilizie) nel mese di Febbraio 2022, **SONO** state riscontrate incongruenze tra la realtà e gli elaborati depositati. Più precisamente:

Internamente all'edificio a Piano Terra è stato realizzato senza titolo edilizio tramite il posizionamento di pareti leggere, il vano ad uso ufficio.

In merito a quanto detto si ritiene che le opere difformi realizzate (dato che non riguardano parti strutturali dell'immobile) **sono assentibili** mediante presentazione di C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art. 136 co. 2 lett. a) della LR 65/2014 e con il pagamento della sanzione pecuniaria oltre alle spese per gli onorari del professionista. Quindi per la "sanatoria" delle difformità presenti ipotizziamo una spesa complessiva pari ad €. 2'000,00.

Pertanto in base agli atti autorizzativi sopra citati, sotto il profilo della regolarità urbanistica, visto che le difformità non riguardano superfici o volumetrie, **dopo la presentazione della regolarizzazione delle opere sopra indicate** l'immobile verrà garantito conforme a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Segue inquadramento Urbanistico dove ricade l'immobile (RU modificato a seguito della variante 4 -- maggio 2019).



Estratto del R U per la zona interessata:

Aree Sature Produttive. Interventi ammessi di cui all'Art. 21 delle vigenti NTA che riportiamo integralmente di seguito.

#### **Articolo 21. Aree sature produttive**

1. Nelle aree produttive sature gli interventi sono finalizzati a:

- mantenere l'attuale assetto urbanistico e la specializzazione funzionale per la produzione di beni e di servizi alle imprese;
- riqualificare gli edifici coerenti con l'assetto urbanistico;
- ristrutturare o sostituire gli edifici non coerenti con esso.

2. Sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate nei commi successivi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005), ivi compreso l'accorpamento di unità immobiliari;
- sostituzione edilizia, aumento della SUL senza aumento di volume e del rapporto di copertura.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005) devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- altezza massima: non superiore all'esistente;
- distanza tra pareti degli edifici non inferiore a **10 mt.**

4. Ove gli interventi di ristrutturazione (L.R. 1/2005) comportino incrementi della SUL deve essere dimostrata l'esistenza, all'interno del lotto, di spazi sufficienti per il passaggio e la sosta temporanea dei mezzi di movimentazione delle merci e la previsione di adeguate zone di sosta.
5. Sono comunque ammessi gli interventi necessari al mantenimento dell'attività produttiva, in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento funzionale degli edifici, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore e con un rapporto di copertura massimo del 50%.
6. Non è ammesso il mutamento dell'uso da produttivo a residenziale se non specificatamente indicate nelle tavole 13.1 e 13.2 del Regolamento Urbanistico. Il cambio di destinazione d'uso da attività manifatturiera a commerciale comporta l'adeguamento delle aree di sosta pubbliche e private ai minimi previsti per legge.
7. Gli interventi che prevedono incremento della SUL e di sostituzione edilizia sono ammessi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - Rapporto di copertura massimo del 50%;
  - indice di permeabilità: **25%**;
  - altezza massima: **10 mt** o non superiore agli edifici adiacenti, salvo particolari manufatti tecnici funzionali allo svolgimento delle attività produttive;
  - distanza minima tra i fabbricati ml 15.00
  - distanza minima dalle strade: 7.5 ml, ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge;
  - reperimento, all'interno del lotto, di spazi destinati a parcheggio pubblici e di relazione nella misura indicata nella tabella contenuta all'articolo 61 e comunque non inferiori a quelli previsti dalle norme vigenti.
  - limitazioni delle emissioni rumorose in relazione alla classe 3 del Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA): Db 60 diurno e Db 50 notturno.
8. Negli spazi scoperti con affaccio sul fronte strada è prescritta la sistemazione a verde ed è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali e di relazione.
9. Negli spazi scoperti non aventi accesso diretto dal fronte strada è ammessa la realizzazione di piazzali per lo stoccaggio delle merci.
10. Le aree produttive costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di distributori di carburante, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 29 nonché delle leggi e dei regolamenti di settore vigenti.
11. Nelle aree produttive sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - attività produttive manifatturiere in senso stretto;
  - attività produttive a carattere diffuso;
  - attività commerciali con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita (VARIANTE N. 3 AL RUC)
  - attività direzionali.
12. Non è ammessa la localizzazione di industrie a rischio di incidente rilevante e/o insalubri.
13. non sono ammesse residenze

## **2.7 Variazioni catastali:**

La rappresentazione catastale, per le motivazioni precedentemente riportate (punto 1.6) **NON** corrisponde allo stato di fatto, si rende quindi necessario aggiornamento con procedura *DOCFA* delle planimetrie catastali.

## **2.8 Possesso del bene:**

L'unità immobiliare presa in esame risulta posseduta dalla società tramite leasing immobiliare, come precedentemente citato al punto 1.2.

## **2.9 Valore degli immobili:**

Considerati il grado di rifinitura (tra buono e ottimo), l'ottima condizione statica vista la recente epoca di realizzazione, il posizionamento ben servito dalla strada Provinciale adiacente, quindi 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 è di €. 530,00

Detto valore è desumibile nella tabella che segue dove riportiamo i valori dell'Agenzia delle Entrate "OMI" di riferimento:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Comune: LORO CIUFFENNA

Fascia/zona: Extraurbana/LOCALITÀ MODINE, POGGIO DI LORO, TRAPPOLA, ANCIOLINA, PRATOVALLE, SAN GIUSTINO V., ALTRI /

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	380	530	L
Negozi	NORMALE	500	760	L

Come riporta le metodologie e processi di valutazione dell'istituto per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, lo stato conservativo degli immobili considerati è riferito ad uno stato conservativo prevalente nelle quotazioni e cioè stato conservativo *NORMALE*. Vista la recente vetustà dell'immobile, applichiamo verosimilmente il range più alto.

### MAGAZZINI

**Range in esame a Mq. Superficie Lorda tra €. 380,00 ad €. 530,00.**

Così otteniamo:

*Mq. 727,10 di superficie commerciale x €. 530,00 a Mq.*

**Totale valore di mercato €. 385'363,00.**

Sussiste la concreta difficoltà di reperire sul mercato un eventuale acquirente per un immobile con caratteristiche di deposito e NON laboratorio costruito ed adattato per la speciale esigenza di un'attività commerciale ben specifica e quindi assolutamente non suscettibile a diversa destinazione senza radicali trasformazioni o conversioni che comporterebbero un aggravio economico maggiore del proprio valore. Inoltre il lotto ricade all'interno di una procedura esecutiva, quindi è urgente e tempestiva necessità di reperire sul mercato attuale un eventuale acquirente. A favore invece di un maggior valore di stima dobbiamo considerare che l'immobile gode, oltre che ad una recente vetustà, anche di particolari rifiniture che attribuiscono un lieve aumento nella complessiva qualità.

Concludendo per le ragioni sopra esposte, a favore e contro dovute per le caratteristiche estrinseche dell'intero lotto ed a verifica delle essenziali condizioni di assegnazione del valore di mercato, dobbiamo decurtare dal valore immobiliare una percentuale pari al 10% (dieci per cento).

OTTENENDO COSÌ,

€. 385'363,00 x 0,90 = €. 346'826,70.

Come riportato su ogni immobile e più precisamente al paragrafo inerente la conformità urbanistica (conformità ai titoli autorizzativi) dobbiamo scorporare dal valore sopra ottenuto le spese da sostenersi per la definizione delle sanatorie o per gli eventuali ripristini, per ogni NON conformità rilevata, quindi:

*Totale spese da sostenersi €. 2'000,00 €. da detrarre da €. 346'826,70 = €. 344'826,70*

**arrotondato ad €. 345'000,00** (trecentoquarantacinquemila/00)

## 2.10 Suddivisione in lotti

Il bene costituisce un lotto nell'ambito della procedura esecutiva; la suddivisione in ulteriori singoli lotti, costituiti eventualmente ciascuno da ogni singolo piano dell'immobile (due) **risulta pressoché impossibile** visto che tutti i servizi primari come le sistemazioni esterne, i marciapiedi, gli allacci alle utenze, oltre alle linee di scarico, l'adduzione idrica, l'illuminazione ecc.. resterebbero a comune tra loro. Quindi l'esecuzione della suddivisione di queste in modo indipendente e parziale per ogni singolo piano sarebbe difficilmente percorribile dato l'impegno economico da sostenersi e la difficoltosa fattibilità.

**2.11 Su fascicoli a parte seguono gli allegati inerenti la documentazione rilevata in amministrazione comunale per i titoli edilizi, la planimetria catastale, l'estratto di mappa, la visura storica, gli elaborati planimetrici e la documentazione fotografica.**