

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**Sezione Fallimentare**

***Concordato Preventivo n° 37/2016  
con continuità aziendale***

***Società*** ██████████

***\* G.D. – Dott.sa ██████████ \****

***\* Commissari Giudiziali \****

***Avv. ██████████***

***Dr. ██████████***

..°-°-°-°-°-°-°-

I Commissari Giudiziali nominati nell'ambito del Concordato Preventivo n. 37/2016 riguardante la Società ██████████ in data 18 Gennaio 2018 depositavano istanza al Giudice Delegato affinché provvedesse alla nomina di un professionista per la stima del compendio immobiliare situato in Castiglion Fiorentino (Ar).

Con provvedimento del 23 Gennaio 2018, il Giudice Delegato Dott.sa ██████████ ██████████ nominava lo scrivente quale stimatore.

..°-°-°-°-°-°-°-

***Localizzazione degli immobili***

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da vari appezzamenti di terreno, su parte dei quali insistono alcuni fabbricati, situati nel versante ovest del comparto industriale-artigianale di Castiglion Fiorentino.

L'accesso al compendio è garantito da viabilità pubbliche denominate rispettivamente Via Maestri del Lavoro d'Italia e Via del Piano.

Lo stabilimento produttivo vero e proprio si sviluppa su un area di poco superiore a mq. 14.000 circa, dotata di viabilità interna parte in cemento e parte in asfalto,

ed allestita con carri ponte, binari, piccoli fabbricati accessori (prevalentemente di tipo prefabbricato), impianto di betonaggio, cabina di trasformazione, etc.

Nel versante sud-ovest, dove originariamente era ubicata una struttura più imponente per la lavorazione dei manufatti prodotti nello stabilimento, sono stati riscontrati ingenti quantitativi di cemento (sottoforma di blocchi irregolari accatastati) che verosimilmente costituiscono scarti di lavorazione.

La restante parte dei terreni che confina con lo stabilimento produttivo (circa mq. 13.000) è incolta e in evidente stato di abbandono, nonché contraddistinta da vegetazione arbustiva.

Fino ad alcuni anni fa, nello stabilimento venivano realizzate delle travi in cemento armato vibrato per ponti, viadotti stradali e ferroviari.

Ad oggi, come meglio si evince dal corredo fotografico di riferimento, lo stabilimento è in stato di abbandono e di degrado.



~°~°~°~°~°~°~

### *Attuale proprietà degli immobili*

Il compendio immobiliare oggetto di stima appartiene in piena proprietà a:

██████████ con sede in ██████████  
 Partita Iva ██████████

..°°\_°°\_°°\_°°\_°°

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 09 della perizia**, intitolato  
"Visura Camerale della Società" (La visura è aggiornata al 01/02/2018).

..°°\_°°\_°°\_°°\_°°

### ***Titoli attestanti la proprietà***

Il compendio immobiliare è pervenuto alla Società ██████████ in virtù dei  
 seguenti titoli:

**\* Da ██████████ a ██████████ \***

**1) Atto di vendita di ramo di azienda del 20 Luglio 2011**, rogato  
 dal Notaio ██████████ (Repertorio 10.626 – Raccolta 5.858), registrato a  
 Caprino Veronese in data 01 Agosto 2011 al numero 671 serie 1T, **trascritto  
 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03  
 Agosto 2011 al numero 8.892 di particolare.**

Con tale atto, la ██████████ in concordato preventivo, vendeva e  
 trasferiva alla Società ██████████ il ramo di azienda comprendente tra le altre  
 cose, beni strumentali, contratti di appalto, contratti di lavoro e **beni immobili  
 situati in Comune di Castiglion Fiorentino (Ar).**

Il compendio in Castiglion Fiorentino, risultava formato da area di cantiere per la  
 produzione di elementi strutturali in cemento armato precompresso corredato di  
 cabina di trasformazione di energia elettrica, locale tecnico destinato a centrale  
 termica con tettoia, spogliatoi con servizi igienici e magazzino, aree scoperte  
 destinate a parcheggio ad uso pubblico ed aree scoperte non urbanizzate.

Quanto sopra identificato al **catasto fabbricati di Castiglion Fiorentino al  
 foglio 23, particelle 1640 (in categoria D/7), 1643 (area urbana), 1652  
 (area urbana)**, nonché al **catasto terreni di Castiglion Fiorentino al foglio  
 23, particelle 1639, 1641, 1653, 1660, 1926 e 1928.**

Il trasferimento avveniva nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano (anche in relazione ad una perizia redatta da tecnico incaricato dal Tribunale), e comprendeva tutti di diritti annessi e connessi, accessori, accessioni e pertinenze.

*Il corrispettivo di cessione per il solo compendio immobiliare di Castiglion Fiorentino era stato concordato in Euro 1.310.000,00.*

..°-°-°-°-°-°-°-

La cessione del ramo di azienda, *era stata preceduta da scrittura privata di affitto e successiva cessione del ramo di azienda del 28 Dicembre 2009*, autenticata dal Notaio [REDACTED] (repertorio 9.224 – raccolta 4.894), registrata a Caprino Veronese il 29 Dicembre 2009 al numero 1.393, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Gennaio 2010 al numero 733 di particolare.

Con tale atto la [REDACTED] in procinto di intraprendere la procedura di concordato preventivo, affittava con opzione di acquisto (una volta che fosse stato omologato il concordato) alla Società [REDACTED] il ramo di azienda, comprendente anche gli immobili in Castiglion Fiorentino come sopra descritti.

..°-°-°-°-°-°-°-

### *(cronistoria ultra ventennale)*

**\* a** [REDACTED]

#### **1) Atto di compravendita rettificativo del 15 Dicembre 2008**

rogato dal Notaio [REDACTED] (Repertorio 57.503 – Raccolta 11.598), registrato ad Arezzo in data 24 Dicembre 2008 al numero 11.387 serie 1T, *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 24 Dicembre 2008 al numero 16.729 di particolare.*

Si tratta di atto rettificativo del precedente titolo rogato in data 20/09/2006 (repertorio 54.590) *con cui venivano compravendute le particelle 1926 e 1928 del foglio 23, e nel quale era stata sbagliata la data di nascita del Sig. [REDACTED] (parte venditrice).*

Restavano invariate tutte le altre clausole contrattuali.

..°..°..°..°..°..°..

**2) Atto di compravendita del 20 Settembre 2006**, rogato dal Notaio [REDACTED] (Repertorio 54.590 – Raccolta 9.424), *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09 Ottobre 2006 al numero 13.223 di particolare.*

Con tale atto i Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] ognuno per i rispettivi diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano alla [REDACTED] due appezzamenti di terreno in Comune di Castiglion Fiorentino, catastalmente censiti alla sezione terreni di cui al *foglio 23* ed individuati dalle *particelle 1926* (ex 56 rata b) e *1928* (ex 58 rata b).

La vendita avveniva nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze.

*Il corrispettivo di cessione veniva dichiarato in Euro 81.510,00.*

..°..°..°..°..°..°..

I Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] erano divenuti proprietari delle particelle originarie in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] in data 03 Agosto 1956 (trascritto presso la conservatoria di Arezzo in data 28 Agosto 1956 al volume 1574 articolo 3.772), nonché in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] in data 28 Dicembre 1962 (trascritto presso la conservatoria di Arezzo in data 25 Gennaio 1963 al volume 2.048 articolo 465).

..°..°..°..°..°..°..

**3) Atto di trasformazione di Società del 16 Novembre 2004**, rogato dal Notaio [REDACTED] (Repertorio 53.237), *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 11 Dicembre 2004 al numero 15.396 di particolare.*

Con tale atto, la [REDACTED] variava la ragione sociale in [REDACTED]  
[REDACTED]

Nella nuova società confluivano vari beni ed immobili, ivi compreso il compendio immobiliare in Comune di Castiglion Fiorentino, così identificato e censito:

***Foglio 23, sezione fabbricati, particelle 1640, 1643 e 1652.***

***Foglio 23, sezione terreni, particelle 1639, 1641, 1653 e 1660.***

..°..°..°..°..°..°

**\* a** [REDACTED]

**1) Atto di compravendita del 28 Marzo 2002** rogato dal Notaio [REDACTED] (Repertorio 41.845 – Raccolta 5.891), registrato ad Arezzo in data 11 Aprile 2002 al numero 1.384 volume 14, serie 1V, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 04 Aprile 2002 al numero 4.410 di particolare.***

Con tale atto, la Società [REDACTED] vendeva e trasferiva alla [REDACTED] [REDACTED] alcuni appezzamenti di terreno (in parte con vocazione edificabile) ubicati in Comune di Castiglion Fiorentino, il Località Villa Lovari.

Il tutto censito al ***catasto terreni*** di detto Comune al ***foglio 23***, particelle ***1640, 1639, 1641, 1642, 1643, 1647, 1648, 1652, 1653, 1654, 1655, 1657, 1658, 1660, 1661 e 1662.***

La vendita avveniva nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, compreso i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze.

***Il corrispettivo di cessione veniva dichiarato in Euro 1.032.913,80.***

..°..°..°..°..°..°

**\* a** [REDACTED]

**1) Atto di compravendita del 20 Dicembre 2001** rogato dal Notaio [REDACTED] (Repertorio 40.843 – Raccolta 5.610), registrato ad Arezzo in data 27 Dicembre 2001 al numero 4.335 volume 44, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 27 Dicembre 2001 al numero 14.587 di particolare.***

Con tale atto il Sig. [REDACTED] vendeva e trasferiva alla Società [REDACTED] [REDACTED] alcuni appezzamenti di terreno, in parte con destinazione

edificabile (artigianale-industriale) ubicati in Comune di Castiglion Fiorentino, Località Villa Lovari.

Il tutto censito al *catasto terreni* di detto Comune al *foglio 23*, particelle **1660**, 1661, 1662 e 1663.

La vendita avveniva nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, compreso i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze.

***Il corrispettivo di cessione veniva dichiarato in Lire 158.000.000.***

..°..°..°..°..°..°

Il Sig. ██████████ era divenuto proprietario delle particelle originarie a seguito della successione del padre Sig. ██████████ apertasi in data 13 Luglio 1974 (successione n. 11 volume 433), trascritta presso la conservatoria di Arezzo in data 08 Gennaio 1975 al numero 133 di particolare.

*L'accettazione tacita di eredità verrà trascritta in data 05 Settembre 2016 al numero 8.694* di particolare in forza di atto del 22 Maggio 2003 rogato dal Notaio ██████████ (repertorio 45.523)

..°..°..°..°..°..°

**2) Atto di compravendita a mezzo di scrittura privata del 12 Aprile 2001** autenticata dal Notaio ██████████ (Repertorio 38.833 e 38.834), registrato ad Arezzo in data 23 Aprile 2001 al numero 183 volume 2, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Aprile 2001 ai numeri 4.667, 4.668, 4.669, 4.670 e 4.671 di particolare.***

Si tratta di un atto di compravendita multiplo con più parti venditrici ma con unico acquirente, e più precisamente:

**2.1 Prima vendita** – L'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero della Diocesi di Arezzo e Cortona vendeva a trasferiva alla Società ██████████ ██████████ alcuni appezzamenti di terreno in Comune di Castiglion Fiorentino, Località Villa Lovari, censiti alla sezione terreni, **foglio 23, particelle 606, 1593** (ex 1131 rata a e precedentemente 61 rata a), **1132** (ex 61 rata b), **1591** (ex 1133

rata a e precedentemente 61 rata c), **1134** (ex 61 rata d), **1135** (ex 61 rata e), **1136** (ex 61 rata f) e **1137**.

La vendita avveniva nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze.

Il corrispettivo di cessione veniva dichiarato in Lire 327.523.500.

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°

Quanto alla provenienza, l'Istituto Diocesano richiamava la devoluzione ai sensi della Legge 222/1985 oggetto di trascrizione del 15 Marzo 1990 al numero 3.013 di particolare.

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°

**2.2 Seconda vendita** – Il Sig. [REDACTED] vendeva a trasferiva alla Società [REDACTED] alcuni appezzamenti di terreno in Comune di Castiglion Fiorentino, Località Villa Lovari, censiti alla sezione terreni, **foglio 23, particelle 1140** (ex 1020 rata c), **1141** (ex 1020 rata d), **1142** (ex 1020 rata e) e **1143** (ex 1020 rata f).

La vendita avveniva nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze.

Il corrispettivo di cessione veniva dichiarato in Lire 30.400.000

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°

Il Sig. [REDACTED] era divenuto proprietario delle particelle originarie a seguito della successione del padre Sig. [REDACTED] apertasi in data 13 Luglio 1974 (successione n. 11 volume 433), trascritta presso la conservatoria di Arezzo in data 08 Gennaio 1975 al numero 133 di particolare.

L'accettazione tacita di eredità verrà trascritta in data 05 Settembre 2016 al numero 8.694 di particolare in forza, di atto del 22 Maggio 2003 rogato dal Notaio [REDACTED] (repertorio 45.523)

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°

**2.3 Terza vendita** – La società [REDACTED] vendeva a trasferiva alla Società [REDACTED] alcuni appezzamenti di terreno in Comune di



Castiglion Fiorentino, Località Villa Lovari, censiti alla sezione terreni, **foglio 23, particelle 1110** (ex 59 rata a), **1111** (ex 59 rata b), **1112** (ex 59 rata c) e **1113** (ex 59 rata d).

La vendita avveniva nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze.

Il corrispettivo di cessione veniva dichiarato in Lire 150.000.000.

..°..°..°..°..°..°

La Società [REDACTED] era divenuta proprietaria in virtù di atto di compravendita del 25 Settembre 1989 rogato dal Notaio [REDACTED] (repertorio 3.518 – raccolta 325), registrato ad Arezzo in data 02 Ottobre 1989 al numero 2.935 volume 83, trascritto presso la conservatoria di Arezzo in data 02 Ottobre 1989 al numero 9.210 di particolare.

..°..°..°..°..°..°

**2.4 Quarta vendita** – La società [REDACTED] vendeva a trasferiva alla Società [REDACTED] alcuni appezzamenti di terreno in Comune di Castiglion Fiorentino, Località Villa Lovari, censiti alla sezione terreni, **foglio 23, particelle 1114** (ex 922 rata a), **1115** (ex 922 rata b), **1116** (ex 211 rata a), **1117** (ex 211 rata b), **1118** (ex 211 rata c), **1119** (ex 211 rata d), **1120** (ex 211 rata e), **1121** (ex 211 rata f), **1127** (ex 605 rata b), **1129** (ex 605 rata c) e **1130** (ex 605 rata d).

La vendita avveniva nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze.

Il corrispettivo di cessione veniva dichiarato in Lire 54.600.000

..°..°..°..°..°..°

La Società [REDACTED] era divenuta proprietaria in virtù di atto di compravendita del 14 Giugno 1989 rogato dal Notaio [REDACTED] (repertorio 2.912 – raccolta 259), registrato ad Arezzo in data 03 Luglio 1989 al numero 2.076 volume 75, trascritto presso la conservatoria di Arezzo in data 15 Giugno 1989 al numero 5.659 di particolare.

..°-°-°-°-°-°-°

**2.5 Quinta vendita** – i Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] e la Società [REDACTED] di [REDACTED] ognuno per le rispettive quote e congiuntamente per l'intero vendevano a trasferivano alla Società [REDACTED] [REDACTED] alcuni appezzamenti di terreno in Comune di Castiglion Fiorentino, Località Villa Lovari, censiti alla sezione terreni, **foglio 23, particelle 1122** (ex 604 rata a), **1123** (ex 604 rata b), **1124** (ex 604 rata c), **1125** (ex 604 rata d), e **1126** (ex 604 rata e).

La vendita avveniva nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze.

Il corrispettivo di cessione veniva dichiarato in Lire 158.000.000.

..°-°-°-°-°-°-°

I Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] e la Società [REDACTED] erano divenuti proprietari in virtù di atto di compravendita del 15 Marzo 1985 rogato dal Notaio [REDACTED] (repertorio 1.849 – raccolta 228), registrato ad Arezzo in data 02 Aprile 1985 al numero 1.771 volume 146, trascritto presso la conservatoria di Arezzo in data 01 Aprile 1985 al numero 2.456 di particolare.

..°-°-°-°-°-°-°

**3) Atto di compravendita del 31 Gennaio 2001** rogato dal Notaio [REDACTED] (Repertorio 38.065 – Raccolta 5.038), registrato ad Arezzo in data 19 Febbraio 2001 al numero 628 volume 7, *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 08 Febbraio 2001 al numero 1.575 di particolare.*

Con tale atto, i Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] ognuno per i rispettivi diritti e congiuntamente per l'intero vendevano e trasferivano alla Società [REDACTED] alcuni appezzamenti di terreno in Comune di Castiglion Fiorentino, Località Villa Lovari, censiti alla sezione terreni, **foglio 23, particelle 923, 1144** (ex 60 rata a), **1145** (ex 60 rata b), **1146** (ex

60 rata c), **1147** (ex 60 rata d), **1148** (ex 60 rata e), **1149** (ex 60 rata f), **1150** (ex 60 rata g), **1151** (ex 60 rata h), **1152** (ex 60 rata i) e **1153** (ex 60 rata l).

La vendita avveniva nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze.

Il corrispettivo di cessione veniva dichiarato in Lire 558.800.000

..°..°..°..°..°..°

I venditori erano divenuti proprietari delle originarie particelle in parte per titoli di acquisto ultra ventennali, in parte per atto di compravendita del 17 Febbraio 1989 rogato dal Notaio [REDACTED] (repertorio 1.949 – raccolta 190) registrato ad Arezzo in data 07 Marzo 1989 al numero 829 volume 63, trascritto presso la conservatoria di Arezzo in data 07 Marzo 1989 al numero 2.551 di particolare, ed in parte per atto di compravendita a mezzo di scrittura privata del 29 Novembre 1989 autenticata dal Notaio [REDACTED] (rep. 4.017 – raccolta 378), registrata ad Arezzo in data 14 Dicembre 1989 al numero 615 volume 19, trascritto presso la conservatoria di Arezzo in data 14 Dicembre 1989 al numero 11.790 di particolare.

..°..°..°..°..°..°

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 07 della perizia**, intitolato **"Titolo di provenienza da [REDACTED] a [REDACTED]"**

..°..°..°..°..°..°

## ***Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli***

Le verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, hanno messo in evidenza i seguenti gravami pregiudizievoli:

**1) Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento** nascente da atto del 20 Marzo 2006 a rogito del Notaio [REDACTED] (repertorio 57.294 – raccolta 17.772), ***iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 22 Marzo 2006 al numero 1.185 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro4.375.000,00 ( di cui **Euro 2.500.000,00 per la sola quota capitale**), è stata accesa **a favore di Banca Intesa Mediocredito Spa ed è contro la** [REDACTED]

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati i seguenti immobili ubicati nel Comune di Castiglion Fiorentino:

- **Foglio 23 particella 1639**
- **Foglio 23 particella 1640** (sia come ente urbano, sia come fabbricato in categoria D/7).
- **Foglio 23 particella 1641**
- **Foglio 23 particella 1653**
- **Foglio 23 particella 1660**

..°°°°°°°°°°

**2) Ipoteca giudiziale** per effetto di decreto ingiuntivo del 27 Settembre 2014 emesso dal Tribunale di Verona (repertorio 4.281/2), **iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 12 Novembre 2014 al numero 1.804 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 150.000,00 (di cui Euro 121.899,48 per la quota capitale) è stata accesa nei confronti di [REDACTED] ed è favore di [REDACTED]

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati i seguenti immobili:

- **Foglio 23 particella 1640** (fabbricato in categoria D/7).
- **Foglio 23 particella 1643.**
- **Foglio 23 particella 1652.**
- **Foglio 23 particella 2256 subalterno 1** (fabbricato in categoria C/2)
- **Foglio 23 particella 1639.**
- **Foglio 23 particella 1641.**
- **Foglio 23 particella 1653.**
- **Foglio 23 particella 1660.**
- **Foglio 23 particella 1926.**

- *Foglio 23 particella 1928.*

..°°..°°..°°..°°..

**3) Ipoteca giudiziale** per effetto di decreto ingiuntivo del 17 Febbraio 2015 emesso dal Tribunale di Rovigo (repertorio 170), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 08 Ottobre 2015 al numero 1.668 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 32.000,00 (di cui Euro 15.505,29 per la quota capitale) è stata accesa nei confronti di [REDACTED] ed è favore di [REDACTED]

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati i seguenti immobili:

- *Foglio 23 particella 1640 (fabbricato in categoria D/7).*
- *Foglio 23 particella 1643.*
- *Foglio 23 particella 1652.*
- *Foglio 23 particella 2256 subalterno 1 (fabbricato in categoria C/2)*
- *Foglio 23 particella 1639.*
- *Foglio 23 particella 1641.*
- *Foglio 23 particella 1653.*
- *Foglio 23 particella 1660.*
- *Foglio 23 particella 1926.*
- *Foglio 23 particella 1928.*

..°°..°°..°°..°°..

**4) Ipoteca giudiziale** per effetto di decreto ingiuntivo del 04 Aprile 2015 emesso dal Tribunale di Milano (repertorio 10341/2015), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Dicembre 2015 al numero 2.245 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 24.000,00 (di cui Euro 12.553,06 per la quota capitale) è stata accesa nei confronti di [REDACTED] ed è favore di [REDACTED]

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati i seguenti immobili:

- *Foglio 23 particella 1640 (fabbricato in categoria D/7).*
- *Foglio 23 particella 1643.*
- *Foglio 23 particella 1652.*
- *Foglio 23 particella 2256 subalterno 1 (fabbricato in categoria C/2)*
- *Foglio 23 particella 1639.*
- *Foglio 23 particella 1641.*
- *Foglio 23 particella 1653.*
- *Foglio 23 particella 1660.*
- *Foglio 23 particella 1926.*
- *Foglio 23 particella 1928*

..°°°°°°°°°°

**5) Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione** per effetto di iscrizione a ruolo del 05 Maggio 2016 da parte di [REDACTED] con sede a Milano (repertorio 1024/2016), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Maggio 2016 al numero 938 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 1.243.041,46 (di cui Euro 621.520,73 per la quota capitale) è stata accesa nei confronti di [REDACTED] ed è favore di [REDACTED]

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati i seguenti immobili:

- *Foglio 23 particella 1640 (fabbricato in categoria D/7).*

..°°°°°°°°°°

**6) Ipoteca giudiziale** per effetto di decreto ingiuntivo del 24 Dicembre 2014 emesso dal Tribunale di Ravenna (repertorio 2116), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Maggio 2016 al numero 979 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 20.000,00 (di cui Euro 10.986,38 per la quota capitale) è stata accesa nei confronti di [REDACTED] ed è favore di [REDACTED]

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati i seguenti immobili:

- *Foglio 23 particella 1640 (fabbricato in categoria D/7).*
- *Foglio 23 particella 1643.*
- *Foglio 23 particella 1652.*
- *Foglio 23 particella 2256 subalterno 1 (fabbricato in categoria C/2)*
- *Foglio 23 particella 1639.*
- *Foglio 23 particella 1641.*
- *Foglio 23 particella 1653.*
- *Foglio 23 particella 1660.*
- *Foglio 23 particella 1926.*
- *Foglio 23 particella 1928.*

..°°°°°°°°°°

**7) Verbale di pignoramento immobili**, in virtù di atto del 30 Settembre 2016 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo (repertorio 4.274), *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 Ottobre 2016 al numero 10.484 di particolare.*

La trascrizione accesa *a favore di* ██████████ *e contro* ██████████ colpisce i seguenti immobili:

- *Foglio 23 particella 1640 (fabbricato in categoria D/7).*
- *Foglio 23 particella 1643.*
- *Foglio 23 particella 1652.*
- *Foglio 23 particella 2256 subalterno 1 (fabbricato in categoria C/2)*

..°°°°°°°°°°

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 08 della perizia**, intitolato **"Visure CC.RR.II con gravami pregiudizievoli"**

..°°°°°°°°°°

### ***Altri gravami da segnalare***

Le verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, oltre alle trascrizioni ed iscrizioni sopra elencate, hanno messo in evidenza la sussistenza di una convenzione edilizia, e più precisamente:

**Convenzione Edilizia del 07 Maggio 2001** per atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] (Repertorio 39.078 - Raccolta 5.236), *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 14 Maggio 2001 al numero 5.526 di particolare.*

Nella nota di trascrizione sono indicate numerose particelle tra una parte di quelle successivamente derivate di proprietà della Società [REDACTED]

..°°°°°°°°°°

Con tale atto, tra il Comune di Castiglion Fiorentino e la Società [REDACTED] Spa, veniva regolamentata l'attuazione di un piano di lottizzazione approvato con deliberazione comunale n. 54 del 12 Maggio 1999, ivi compresa la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'allaccio ai servizi di rete, oltre alla realizzazione degli edifici previsti.

Tra gli oneri a carico della Società Lottizzante, vi era quello di eseguire le opere di urbanizzazione, *impegnandosi per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria come indicate nel piano di lottizzazione* (suddivise per stralci), *nonché le aree classificate come "Private ad uso pubblico" necessarie per parcheggi pubblici.*

Le obbligazioni assunte dalla Società [REDACTED] si intendono indivisibili e solidali tra essa e i suoi aventi causa.

..°°°°°°°°°°

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 06 della perizia**, intitolato **"Convenzione Edilizia"**

..°°°°°°°°°°

## ***Identificativi catastali degli immobili***

Il compendio immobiliare di proprietà della [REDACTED] è così identificato e censito

:



**01) Stabilimento produttivo** - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fiorentino, foglio 23, particella 1640*, zona censuaria unica, categoria D/7, rendita catastale definitiva Euro 22.460,00

L'immobile è stato accatastato per la prima volta come nuova costruzione con protocollo 120629 del 11 Luglio 2002.

..°°°°°°°°°°

**02) Area urbana** - Censita alla *sezione fabbricati di Castiglion Fiorentino, foglio 23, particella 1643*, zona censuaria unica, categoria F/1, consistenza mq. 1.219, priva di rendita catastale.

L'immobile è stato così definito mediante denuncia di nuova costruzione, protocollo 120636 del 11 Luglio 2002.

**La particella è parte integrante della viabilità pubblica denominata Via Maestri del Lavoro d'Italia.**

..°°°°°°°°°°

**03) Area urbana** - Censita alla *sezione fabbricati di Castiglion Fiorentino, foglio 23, particella 1652*, zona censuaria unica, categoria F/1, consistenza mq. 238, priva di rendita catastale.

L'immobile è stato così definito mediante denuncia di nuova costruzione, protocollo 120638 del 11 Luglio 2002.

..°°°°°°°°°°

**04) Deposito Magazzino** - Censito alla *sezione fabbricati di Castiglion Fiorentino, foglio 23, particella 2256 subalterno 1*, zona censuaria unica, categoria C/2, rendita catastale presunta Euro 347,06

L'immobile era tra quelli segnalati dall'Agenzia delle Entrate (fabbricato foto identificato), è in tal senso è stata sicuramente inoltrata alla proprietà una notifica in cui la si invitava a provvedere all'accatastamento in tempi brevi.

Dal momento che la proprietà non ha provveduto all'accatastamento, tale adempimento è stato attuato dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate con protocollo AR0214855 del 22 Novembre 2011.

Per gli immobili foto-identificati è stata attribuita una rendita presunta in base ad un sopralluogo esterno, ma senza accesso fisico all'immobile.

L'immobile è stato localizzato (pur non inserendolo in mappa) all'interno dell'odierna particella 1660.

Nel certificato catastale della particella 1660 (ancora censita come terreno) è riportata la seguente dicitura:

“ particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del Dl 78/2010 – al momento della presentazione del Tipo Mappale (TM) dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al Catasto Edilizio Urbano (cue)”

In termini più semplici, la sagoma del fabbricato foto identificato dovrà essere inserita nella cartografia catastale (mappa) mediante rilievo strumentale.

Una volta aggiornata la cartografia (mappa), il passaggio successivo consiste nella presentazione di una planimetria aggiornata, che sostituirà quella provvisoria (totalmente in bianco) redatta d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate.

..°..°..°..°..°..°..

**05) Terreno** - Censito alla *sezione terreni di Castiglion Fiorentino, foglio 23, particella 1639*, classificato come vigneto di 1° classe, consistenza mq. 5.002, reddito dominicale Euro 49,08, reddito agrario Euro 36,17.

..°..°..°..°..°..°..

**06) Terreno** - Censito alla *sezione terreni di Castiglion Fiorentino, foglio 23, particella 1641*, classificato come seminativo arborato di 3° classe, consistenza mq. 1.597, reddito dominicale Euro 5,77, reddito agrario Euro 3,30.

..°..°..°..°..°..°..

**07) Terreno** - Censito alla *sezione terreni di Castiglion Fiorentino, foglio 23, particella 1653*, classificato come seminativo arborato di 3° classe, consistenza mq. 1.210, reddito dominicale Euro 4,37, reddito agrario Euro 2,50.

..°..°..°..°..°..°..

**08) Terreno** - Censito alla *sezione terreni di Castiglion Fiorentino, foglio 23, particella 1660*, classificato come seminativo arborato di 3° classe, consistenza mq. 3.349, reddito dominicale Euro 12,11, reddito agrario Euro 6,92.

Nel certificato è riportato un annotamento nel quale si segnala la presenza di un edificio non accatastato sulla particella 1660.

..°..°..°..°..°..°..

**09) Terreno** - Censito alla **sezione terreni di Castiglion Fiorentino, foglio 23, particella 1926**, classificato come seminativo arborato di 3° classe, consistenza mq. 1.028, reddito dominicale Euro 3,72, reddito agrario Euro 2,65.

..°..°..°..°..°..°..

**10) Terreno** - Censito alla **sezione terreni di Castiglion Fiorentino, foglio 23, particella 1928**, classificato come seminativo di 3° classe, consistenza mq. 1.832, reddito dominicale Euro 6,62, reddito agrario Euro 4,73.

..°..°..°..°..°..°..

Per un maggiore dettaglio si rimanda **all'allegato 03 della perizia**, intitolato **" Fascicolo Catastale "**.

..°..°..°..°..°..°..

## **Verifica della conformità catastale**

Raffrontando lo stato dei luoghi visionato in data 12 Febbraio 2018 con le planimetrie identificative in atti, si può attestare quanto segue:

**a)** Lo stabilimento produttivo identificato dalla particella 1640 e censito in categoria D/7 **è sostanzialmente conforme con quanto rappresentato nella planimetria di riferimento.**

Le uniche discrepanze (per altro di modestissima entità) si rilevano nella distribuzione interna dei due piccoli locali accessori destinati a spogliatoi e servizi per il personale addetto.

Dato che l'immobile è classificato in categoria speciale D/7, la presenza di tali discrepanze **non comporta modiche sostanziali alla rendita.**

Se si vorrà presentare una nuova planimetria catastale aggiornata onde rettificare tale discrepanza (previa regolarizzazione della stessa anche a livello edilizio), si quantifica un onere di spesa pari a Euro 1.000,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

..°..°..°..°..°..°..

Come meglio emergerà in sede descrittiva, il compendio industriale *ha perso i suoi requisiti di utilizzo e di funzionalità originari, dal momento che sono stati smantellati ed asportati tutti gli impianti tecnologici* (impianto elettrico nei vari edifici, apparati di alimentazioni e quadri elettrici che erano alloggiati nella cabina di trasformazione, rimozione delle centrale termica, etc).

..°°°°°°°°°°..

**b)** Per quanto riguarda i fabbricati foto-identificati, provvisoriamente accatastati d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate, ed attualmente identificati dalla particella 2256 subalterno 1, *si consiglia lo smantellamento o eventualmente la rimozione della copertura* (procedura semplice e abbastanza veloce), *in quanto tali manufatti, oltre ad essere in stato di degrado, hanno una scarsissima rilevanza commerciale.*

*Diversamente, risulterebbe del tutto anti-economica la loro regolarizzazione sia a livello catastale che a livello edilizio.*

I manufatti foto-identificati sono una capanna in lamiera prefabbricata appoggiata al suolo, oltre che una seconda struttura prefabbricata (sempre appoggiata al suolo) destinata ad ex uffici dello stabilimento ed avente sostanzialmente le stesse caratteristiche tipologiche costruttive dei due corpi di fabbrica adibiti a spogliatoi e servizi per il personale.

Provvedendo allo smantellamento e/o alla rimozione della copertura, si eviterà di dover redigere il Tipo Mappale per inserire gli edifici in mappa, il cui costo si attesta in Euro 1.500,00 oltre Iva, diritti catastali ed imposte accessorie.

Dal momento che sussiste comunque un accatastamento eseguito d'Ufficio, si dovrà necessariamente presentare una denuncia di variazione (procedura DOCFA) segnalando che gli immobili sono stati demoliti e/o asportati.

Il costo per tale procedura si quantifica in Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 12 Febbraio 2018, la persona che ha consentito l'accesso ha peraltro riferito che una parte delle strutture foto-

identificate e accertate con rendita presunta dall'Agenzia delle Entrate, era stata già smontata e portata in altro stabilimento di proprietà della Rivoli.

..°°°°°°°°°°

## *Precedenti edilizi*

Sulla base di quanto si è appreso analizzando l'atto di cessione da [REDACTED] a [REDACTED] è stata inoltrata formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Castiglion Fiorentino, onde prendere visione delle pratiche che sono state indicate, e più precisamente:

### **1) Pratica Edilizia n. 18.283 del 17/10/2001 intestata a [REDACTED]**

Con tale istanza veniva richiesto l'insediamento di un compendio industriale finalizzato alla produzione di strutture precomprese tra cui travature per ponti e strade.

Per poter insediare il compendio, è stato richiesto l'accorpamento di n. 8 lotti edificabili (precedentemente definiti dal piano di lottizzazione) onde costituirne uno solo per installare edifici preposti alla lavorazione, binari, cabina di trasformazione, locali di servizi, etc.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo formalizzandosi con il rilascio della Concessione Edilizia n. 17 del 05 Febbraio 2002.

..°°°°°°°°°°

### **2) Pratica Edilizia n. 7.962 del 18/05/2002 intestata a [REDACTED]**

Con tale istanza veniva inoltrata richiesta di variante in corso d'opera alla concessione n. 17/2002, in quanto erano previste modifiche esterne e diversa ubicazione/collocazione dei volumi tecnici a servizio dell'opificio industriale.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo formalizzandosi con il rilascio della Concessione Edilizia n. 137 del 28 Giugno 2002.

..°°°°°°°°°°

### **3) Pratica Edilizia n. 9.208 del 23/05/2003 intestata a [REDACTED]**

Si tratta di una Denuncia di Inizio Attività (DIA) ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 52/1999 al fine di installare una centrale di betonaggio al servizio dell'opificio industriale.

Trattandosi di istanza asseverata da Tecnico abilitato, per l'esecuzione dell'intervento non è scaturito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Castiglion Fiorentino.

Nonostante la presentazione della DIA, l'intervento venne momentaneamente (verrà nuovamente riproposto con una pratica successiva).

..°°°°°°°°°°

**4) Pratica Edilizia n. 17874 del 09/10/2003 intestata a** [REDACTED]

Non è stato possibile prendere visione del fascicolo in quanto lo stesso è momentaneamente irreperibile presso gli Archivi del Comune di Castiglion Fiorentino.

..°°°°°°°°°°

**5) Pratica Edilizia n. 11256 del 17/06/2006 intestata a** [REDACTED]

Si tratta di una Denuncia di Inizio Attività ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005 al fine di installare una centrale di betonaggio a servizio dell'opificio industriale.

Trattandosi di istanza asseverata da Tecnico abilitato, per l'esecuzione dell'intervento non è scaturito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Castiglion Fiorentino.

..°°°°°°°°°°

**6) Pratica Edilizia n. 16618 del 12/09/2006 intestata a** [REDACTED]

Si tratta di una Denuncia di Inizio Attività ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005 al fine di realizzare un ulteriore accesso carrabile delimitato da muro di recinzione e cancello a lato della viabilità pubblica denominata Via del Piano.

Trattandosi di istanza asseverata da Tecnico abilitato, per l'esecuzione dell'intervento non è scaturito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Castiglion Fiorentino.

Si deve precisare che la pratica edilizia n. 16.618/2006 (con tutta la documentazione ad essa allegata) è momentaneamente irreperibile presso gli archivi del Comune di Castiglion Fiorentino.

Tuttavia è stato possibile recuperare il deposito di variante finale ai sensi dell'articolo 142 della Legge Regionale 01/2005, presentato in data 14 Maggio 2007 con protocollo 7.498, con cui è stata comunicata una leggera modifica dell'accesso carrabile rispetto a come era previsto nella pratica 16.618/2006.

..°°°°°°°°°°

Successivamente alla pratica di cui al punto 6), non sono stati rinvenuti altri precedenti, tra cui autorizzazioni, denuncia di inizio attività, segnalazioni di inizio attività, etc.

..°°°°°°°°°°

Per un maggior dettaglio, si rimanda **all'allegato 04 della perizia** intitolato "**Fascicolo Edilizio**".

..°°°°°°°°°°

## ***Verifica della conformità edilizia***

**Lo scrivente esperto**, se pur con delle limitazioni oggettive (stante il mancato reperimento di alcune pratiche edilizie presso gli archivi del Comune di Castiglion Fiorentino), considerando altresì le attuali condizioni di abbandono e di parziale smantellamento del compendio industriale, **può attestare una conformità parziale**.

A prescindere infatti dai piccoli manufatti accessori appoggiati al suolo e/o dotati di ruote che ne consentono lo spostamento, tra lo stato di fatto e la situazione autorizzata dalle Concessioni Edilizie n. 17/2002 e n. 137/2002, si riscontano delle modeste difformità localizzate negli edifici denominati B e C delle tavole progettuali da cui sono scaturite le concessioni anzidette.

**L'edificio B**, nello stato dei luoghi corrisponde al corpo di fabbrica più grande, composto da magazzino con adiacente centrale termica.

Le difformità rilevate rispetto agli elaborati delle concessioni edilizie consistono in:

- diversa pozione del divisorio tra i due adiacenti locali, con conseguente allargamento del vano destinato a deposito e restringimento del vano destinato a centrale termica.
- Tamponamento laterale con pannelli in lamiera del vano destinato a centrale termica, originariamente previsto senza tamponamenti laterali.

.\_°°°°°°°°°°\_

**Gli edifici C (nello specifico C1, C2, C3)**, nello stato dei luoghi, corrispondono ai due manufatti prefabbricati destinati a spogliatoi e servizi per il personale dello stabilimento.

Le difformità rilevate consistono in:

- diversa collocazione rispetto a quanto autorizzato da Licenza Edilizia n. 137/2002 (nel titolo autorizzativo gli edifici erano aderenti mentre nella realtà sono separati e/o distaccati).
- diversa distribuzione degli spazi interni, con aumento del numero dei vani per la realizzazione di n. 2 docce e di n. 2 WC. e n. 1 spogliatoio.
- Aumento del numero e diversa conformazione delle aperture architettoniche esterne (ulteriori finestre sono presenti per i locali doccia e WC).
- Modesto aumento di superficie coperta rispetto a quanto effettivamente autorizzato.

.\_°°°°°°°°°°\_

Oltre ai suddetti edifici che in qualche modo risultano legittimati da titolo (anche se parzialmente difformi), sul posto ne sono stati rivenuti altri due, che per converso, non risultano autorizzati in alcun modo.

Nello specifico si tratta di una capanna prefabbricato in lamiera destinata allo stoccaggio di materiale, nonché un box prefabbricato destinato ad uffici dello



stabilimento, contraddistinto dalla medesima tipologia costruttiva degli edifici C di cui al punto precedente.

..°°°°°°°°°°

Per quanto riguarda le difformità rilevate sugli edifici B e C, si dovrà procedere alla presentazione di attestazione di conformità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 209 della Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii.

Oltre alla sanzione amministrativa che verrà irrogata, andranno considerati anche i costi tecnici per l'approntamento della pratica di sanatoria.

In tal senso si quantifica una spesa pari ad Euro 3.000,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

Analogo meccanismo, potrà essere eventualmente utilizzato per regolarizzare i fabbricati completamente abusivi (attestazione di conformità), considerato in tal senso un ulteriore onere di Euro 3.000,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

Diversamente, come suggerito dallo scrivente in ambito della conformità catastale, è preferibile sotto il profilo economico, smantellare le strutture e/o eventualmente rimuovere la copertura delle stesse.

..°°°°°°°°°°

### ***Inquadramento urbanistico dei terreni***

In data 02 Febbraio 2018, vista la presenza di svariati appezzamenti di terreno che nell'insieme superano abbondantemente l'estensione planimetrica di mq. 5.000, è stata inoltrata richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 06 Marzo 2018, il Comune di Castiglion Fiorentino ha rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica Protocollo 2735 da cui emerge la seguente classificazione/destinazione urbanistica dei terreni:

**a) Particelle 1639, 1641, 1653 e 1928** – ricadono Scheda di Comparto "CAS17", ossia area di trasformazione a prevalente carattere commerciale o produttivo/artigianale.

..°°°°°°°°°°

**b) Particelle 1640 e 1652** – ricadono in zona “TPO” ossia tessuti produttivi pianificati unitari dell’espansione recente.

..°..°..°..°..°..°..

**c) Particella 1643** – classificata come viabilità pubblica.

..°..°..°..°..°..°..

**d) Particella 1660** – ricade in parte in Scheda di Comparto “CAS17”, ossia area di trasformazione a prevalente carattere commerciale o produttivo/artigianale, ed in parte ricade in zona “TPO” ossia tessuti produttivi pianificati unitari dell’espansione recente.

..°..°..°..°..°..°..

**e) Particella 1926** – ricade in buona parte in Scheda di Comparto “CAS17”, ossia area di trasformazione a prevalente carattere commerciale o produttivo/artigianale, ed in minima parte in “nuova viabilità”.

..°..°..°..°..°..°..

L’esecuzione di interventi edilizi per le aree che ricadono nell’ambito del Comparto “CAS17”, sono assoggettate alla presentazione ed approvazione di un Piano Attuativo.

Tutti gli interventi nelle particelle sopra elencate, sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità previste del Regolamento Urbanistico Comunale.

Infine, si segnala che l’intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alla prescrizioni del DM del 14/01/2008 e Circolare CSLPP del 21/09/2009.

..°..°..°..°..°..°..

Per un maggior dettaglio, si rimanda **all’allegato 05 della perizia** intitolato **“Certificato di Destinazione Urbanistica e Norme Tecniche per zone TPO e Comparto CAS17”**.

..°..°..°..°..°..°..

## ***Stato di occupazione delle aree***

Il compendio immobiliare risulta inutilizzato da svariati anni e si trova in evidente stato di abbandono e di degrado.

Sul sito sono ancora presenti due carri ponte per il trasporto dei manufatti prefabbricati (travi), l'impianto di betonaggio, n.2 fabbricati accessori destinati a spogliatoi e servizi per i dipendenti, un capannone prefabbricato con struttura verticale in metallo destinato a deposito e centrale termica (quest'ultima completamente smantellata e privata della caldaia), n. 1 cabina di trasformazione (gli apparati elettrici interni sono stati completamente smantellati), n.1 tettoia in metallo dotata di ruote, n. 1 piccolo manufatto precario in tubolati metallici e lamiera, n. 1 capanna prefabbricata da cantiere in metallo, n. 1 container prefabbricato destinato ad uffici dello stabilimento (semplicemente appoggiato al suolo).

..°°°°°°°°°°

### *Sintetica descrizione degli immobili*

Per una migliore comprensione di quanto verrà di seguito relazionato, si rimanda all'elaborato grafico di riferimento (allegato 02-2) e al relativo corredo fotografico (allegato 01).

..°°°°°°°°°°

Il compendio immobiliare oggetto di stima, si colloca nella zona industriale – artigianale di Castiglion Fiorentino, ed è raggiungibile percorrendo Via Maestri del Lavoro d'Italia su cui affacciano due ampi accessi carrabili contraddistinti rispettivamente dal numero civico 8 e dal numero civico 10 (foto 08-09)

Vi è inoltre un terzo accesso carrabile privo di numero civico, che si affaccia in corrispondenza di altra viabilità pubblica denominata Via del Piano (foto 03- 04)

..°°°°°°°°°°

Il compendio immobiliare originariamente di proprietà della ██████████ si sviluppa su un area pianeggiante di circa mq. 14.000, e per quanto emerge dai titoli edilizi, è stato realizzato nella seconda metà dell'anno 2002.

Logisticamente era stato allestito come stabilimento produttivo per la realizzazione di manufatti speciali in cemento armato destinati a viadotti stradali, ferroviari, ponti, etc.

La struttura produttiva interamente recintata con muro in cemento e sovrastante recinzione metallica, era corredata centrale di distribuzione, di fabbricato principale destinato ad area lavoro e di alcuni fabbricati accessori.

Negli anni successivi, lo stabilimento ha continuato ad evolversi con l'installazione in sito di un impianto di betonaggio.

In aderenza allo stabilimento produttivo, disposti in maniera pressochè regolare e sempre con andamento semi-pianeggiante, sono presenti altre aree (terreni) attualmente abbandonate ed incolte.

Tali terreni, in base al vigente strumento urbanistico del Comune di Castiglion Fiorentino, sono contraddistinti da una potenzialità edificatoria comunque condizionata alla scheda del comparto denominato CAS17.

..°°°°°°°°°°..

**Ad oggi, lo stabilimento produttivo è in evidente stato di abbandono.**

Originariamente vi era un immobile principale che era ubicato nella zona sud-ovest dell'area dello stabilimento.

Tale immobile era destinato ad area di lavoro per i prefabbricati in cemento, ed era contraddistinto da una sagoma rettangolare (ml. 44,70 x ml. 34,70) nonché da struttura verticale in cemento armato con sovrastante copertura a falde.

Nello stato attuale dei luoghi tale immobile ormai non esiste più in quanto è stato completamente smantellato in epoca imprecisata.

Al suo posto è stata rinvenuta un'ingente quantità di blocchi di cemento accatastati e in parte sparsi, assimilabili a scarti di lavorazione (foto 14, 15, 17,18, 19, 20 e 21).

..°°°°°°°°°°..

Spostandosi internamente allo stabilimento in direzione est verso Via del Piano, il primo manufatto che incontriamo è un impianto di betonaggio al quale è stata completamente rimossa la componentistica elettrica (da foto 23 a foto 32), seguito da un piccolo manufatto precario in metallo, contraddistinto da sagoma rettangolare di ml. 2,65 x 1,60 (foto 39 e 40).

In posizione diametralmente opposta all'impianto di betonaggio, è ancora presente la centrale/cabina di distribuzione.

L'infisso di chiusura della cabina è stato rinvenuto aperto/forzato, ed internamente è stata constatata la totale asportazione della componentistica elettrica e danneggiamento dei quadri (da foto 99 a foto 104).

..°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_

In prossimità della zona dove sono stati fermati i carri ponte, si rilevano altri manufatti/fabbricati accessori, e più precisamente:

**a)** Capanna prefabbricata in metallo, contraddistinta da superficie utile pari a mq. 13,00 circa, ed altezza media pari a ml. 2,10.

Si tratta di un manufatto semplicemente appoggiato al suolo, al quale è stata rimossa/smontata la porta di chiusura, rinvenuta accatastate all'interno (da foto 63 a foto 66).

**b)** Container prefabbricato appoggiato al suolo su supporti in cemento, composto da due ambienti ad uso ufficio, uno dei quali dotato di bagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 19,00 circa, ed altezza media pari a ml. 2,45.

L'immobile è stato oggetto di atti vandalici, e presenta i serramenti nel lato posteriore completamente danneggiati (da foto 58 a foto 62).

**c)** Edificio di medie dimensioni ancorato al suolo, contraddistinto da struttura verticale in tubolari di metallo di sezione quadrata, tamponato su quattro lati, e dotato di manto di copertura a doppia falda in lamiera sorretta da capriate.

Detto edificio è composto da due ambienti contigui separati da una parete in cartongesso in cui è stato rinvenuto un foro irregolare, probabilmente in concomitanza di atti vandalici che hanno interessato l'intero stabilimento.

L'ambiente più grande è destinato a deposito-magazzino, ed è contraddistinto da una superficie utile di mq. 88,00 circa.

Come per gli altri impianti, anche in questo caso il quadro elettrico interno è stato "cannibalizzato" della componentistica.

L'ambiente più piccolo era invece destinato a centrale termica (completamente smantellata), ed è contraddistinto da una superficie utile di mq. 43,00 circa.

L'altezza media interna è pari a ml. 3,60 circa (da foto 42 a foto 57).

**d)** Due container prefabbricati appoggiati al suolo su supporti in cemento, destinati a spogliatoi e servizi per il personale dello stabilimento.

In ognuno dei due manufatti è previsto un ambiente principale destinato a spogliatoio, ed ambienti secondari destinati rispettivamente a disimpegno con lavandino, WC e doccia.

Il tutto per una superficie utile complessiva pari a mq. 27,00 circa, ed altezza pari a ml. 2,50 circa.

Come gli altri edifici dello stabilimento, anche in questo caso si notano tracce di anti vandalici, tra cui la rottura/forzatura delle porte e il danneggiamento degli arredi interni.

Il danneggiamento delle porte (rinvenute accostate e/o aperte) ha consentito il passaggio di acqua in concomitanza delle piogge.

Tale fenomeno ha provocato danneggiamento/marcitura del pavimento in materiale ligneo (da foto 74 a foto 92).

**e)** Tettoia prefabbricata in tubolati di metallo e copertura in lamiera, dotata di ruote che ne consentono lo spostamento all'interno dello stabilimento.

Detta tettoia ha una superficie utile di mq. 29,00 circa, ed altezza media pari a ml. 3,90 circa (foto 94, 95, 96 e 97).

..°°°°°°°°°°

## *Considerazioni tecniche introduttive alla stima*

La valutazione del compendio immobiliare in Comune di Castiglion Fiorentino, stando all'inquadramento urbanistico dei terreni, può sembrare apparentemente semplice, inducendo pertanto lo stimatore ad effettuare una valutazione comparativa semplice, cioè rapportandosi ai prezzi medi dei terreni edificabili di tipo artigianale-industriale eventualmente presenti nella zona.

Tale metodologia può andare bene, ma per applicarla in maniera corretta ed equilibrata *si dovranno considerare degli elementi essenziali, dai quali oggi non si può prescindere.*

..°..°..°..°..°..°..

Mettendo momentaneamente da parte i fabbricati ubicati nel comparto, la documentazione urbanistica reperita consente di suddividere le aree (terreni) di proprietà della Società ██████████ in tre diverse categorie:

**1) Porzione già edificabile in zona TPO**, cioè preposta a edifici di tipo artigianale – industriale, attualmente dotata di urbanizzazioni definite, ed identificata dalle particelle 1640 e 1652 per interno, nonché dalla particella 1660 in parte.

Quanto sopra per complessivi mq. 14.770,00 circa.

Le norme tecniche di attuazione (NTA) stabiliscono quali sono gli interventi ammissibili per la zona TPO (Si veda allegato 05 della perizia).

..°..°..°..°..°..°..

**2) Porzione potenzialmente edificabile inserita nel comparto CAS17**, e in cui saranno ammessi edifici e strutture di tipo artigianale-produttivo e commerciale.

*La potenzialità edificatoria è subordinata* alla presentazione di un piano attuativo e alla realizzazione di viabilità pubbliche.

*L'area inserita nel comparto CAS17 non è interamente di proprietà della Società ██████████* che è proprietaria solo delle particelle 1639, 1641, 1653, 1660, 1926 e 1928 per complessivi mq. 12.700,00 circa.

Per completare il comparto CAS17 mancano ancora le particelle 1919, 1925, 1927 e 2200, di proprietà di soggetti terzi.

*Affinchè nel comparto si possa iniziare a costruire, è tuttavia necessario l'assenso e la disponibilità di tutti i proprietari.*

Diversamente, se anche uno solo dei proprietari decidesse di non aderire al comparto e non fosse disposto a vendere, *tutto resterebbe fermo.*

In tal caso, invece di avere terreni edificabili, avremo solo terreni che potremo al limite utilizzare per finalità agricole.

**Quanto sopra per ribadire che la potenzialità edificatorio del comparto CAS17 è subordinata a delle incognite** (tra cui l'andamento del mercato immobiliare degli edifici artigianali – produttivi - commerciali), **a cui attualmente, non si può dare una risposta certa.**

..°°°°..°°°°..°°°°..

### **3) Porzione destinata a viabilità pubblica e parcheggi.**

Tale area, identificata dalla particella 1643 (catastralmente classificata come area urbana di mq. 1.219) si trova completamente all'esterno della recinzione perimetrale che delimita lo stabilimento di proprietà ██████████

La particella 1643 è parte integrante della viabilità pubblica denominata Via Maestri del Lavoro d'Italia.

**In ambito estimativo la particella 1643 ha pertanto un valore pari a zero.**

..°°°°..°°°°..°°°°..

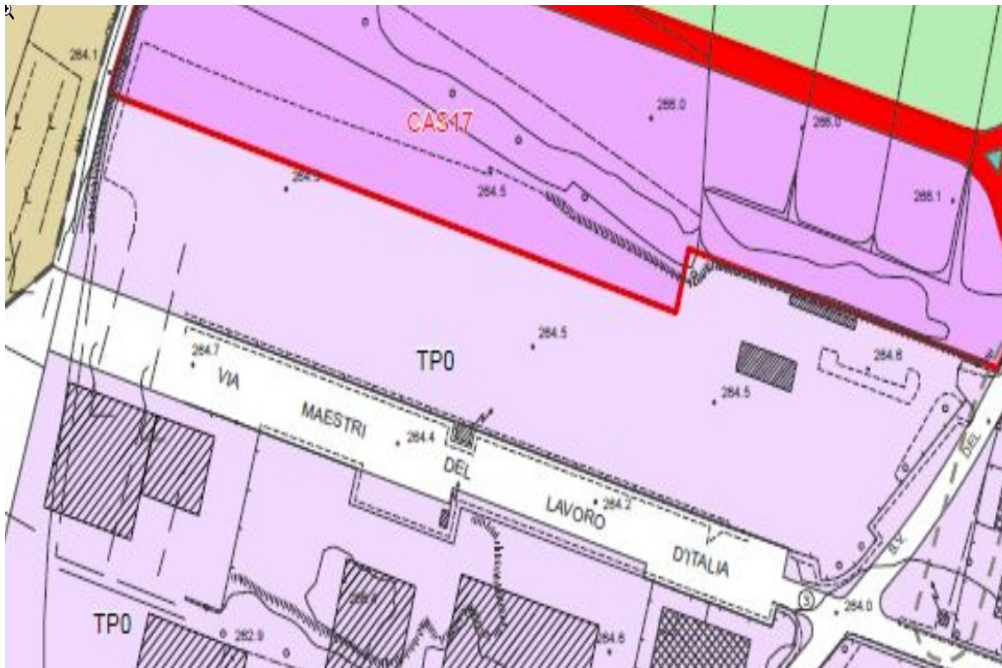
**Per quanto riguarda l'area edificabile classificata TPO**, le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Castiglion Fiorentino, stabiliscono dei parametri edificatori (distanza dai confini, rapporto di copertura, altezza massima degli edifici, superficie utile lorda, etc.).

**Tali norme, si riferiscono per singolo lotto edificabile.**

In tal senso occorre ricordare che l'odierno stabilimento di proprietà ██████████ (Ex Sigma C) è sorto sulla base di due titoli edilizi (concessione n. 17/2002 e successiva concessione 137/2002) fondendo n. 8 lotti edificabili precostituiti da piano di lottizzazione che oramai è decaduto.

All'attualità, e senza mettere in atto particolari procedure urbanistiche, dobbiamo partire dal presupposto che **abbiamo disposizione un unico lotto edificabile** se pur contraddistinto da un estensione di mq. 14.770,00 circa, e tale aspetto in termini di commerciabilità, costituisce una forte limitazione che conseguentemente si riflette su una stima/valutazione attualizzata.





Anche la SUL (superficie utile lorda), cioè la superficie massima dell'edificio o degli edifici potenzialmente realizzabili è alquanto limitata con un solo lotto *salvo ipotizzare di dover intraprendere particolari procedure urbanistiche*.

Le norme tecniche attuative (NTA) del Comune di Castiglion Fiorentino, fissano un tetto massimo entro cui si possono realizzare edifici senza necessità di ricorrere a particolari strumenti di pianificazione (piano attuativo).

La SUL massima assentita in tale casistica è pari a mq. 600,00, che consente ad esempio un unico edificio di due piani di mq. 300,00 ciascuno, o due edifici monopiano di mq. 300,00 ciascuno.

Nel nostro caso, sul lotto ci sono già altri edifici che in parte riducono la SUL massima assentita.

.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_

In base alle NTA del Comune di Castiglion Fiorentino, la soglia di mq. 600,00 di SUL realizzabile può essere anche superata, ma a condizione che venga presentato ed approvato un Piano Attuativo da sottoporre a Convenzione Edilizia.

Da un punto di vista squisitamente tecnico, la predisposizione di un piano attuativo per una zona artigianale produttiva, è una procedura mediamente complessa che necessita di uno studio approfondito, oltre che di elaborati e di documentazione di supporto al fine di essere sottoposto all'Amministrazione Comunale ed ottenere approvazione.

Nell'ottica di un piano attuativo per un solo lotto edificabile, le difficoltà operative sono abbastanza circoscritte.

Per converso, se il piano attuativo non avesse solo la finalità di aumentare la SUL, ma avesse anche la finalità di aumentare il numero dei lotti (ad esempio da uno costituirne 4, 5, 6 etc), la pianificazione si complica ulteriormente, dovendo anche considerare l'incidenza ed il costo delle urbanizzazioni e dei servizi che si dovranno dedicare ai vari lotti che andremo a costituire.

Per dare un parametro di riferimento, i costi tecnici per la predisposizione di un Piano Attuativo per quell'area, si attestano mediamente in Euro 40.000,00/50.000,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

Le urbanizzazioni da realizzare in caso di costituzione di più lotti, hanno un'incidenza media pari a Euro 25,00/mq. (tale costo va distribuito per l'intera superficie di ogni singolo lotto).

..°°°°°°°°°°

Una volta chiarito l'aspetto edificatorio, non si può fare a meno di affrontare altre problematiche di carattere pratico.

Come si evince dal corredo fotografico allestito dallo scrivente (allegato 01), sull'area insistono ancora due carri ponte, un impianto di betonaggio, binari, porzioni di aree asfaltate o rifinite a cemento, nonché un ingente quantità di blocchi di cemento (presumibilmente scarti di lavorazione) accatastati nel versante sud-ovest dell'area su cui sorge lo stabilimento.

La funzionalità dello stabilimento è ormai compromessa (quindi non è facilmente recuperabile con un basso investimento economico), ed è testimoniata dal diffuso degrado e dallo stato di abbandono in cui si trova ormai da anni.

Si ritiene pertanto improbabile che un potenziale acquirente abbia l'intenzione di rimettere in funzione lo stabilimento.

Di conseguenza, i vari manufatti sopra elencati dovranno essere smontati ed allontanati dal sito.

Verosimilmente, potrebbero rendersi necessari anche degli interventi di bonifica.

Per quanto sopra (smatellamento delle apparecchiature, rimozione del cemento/asfalto ed eventuale bonifica), viene preventivata una spesa indicativa di almeno Euro 200.000,00 oltre imposte.

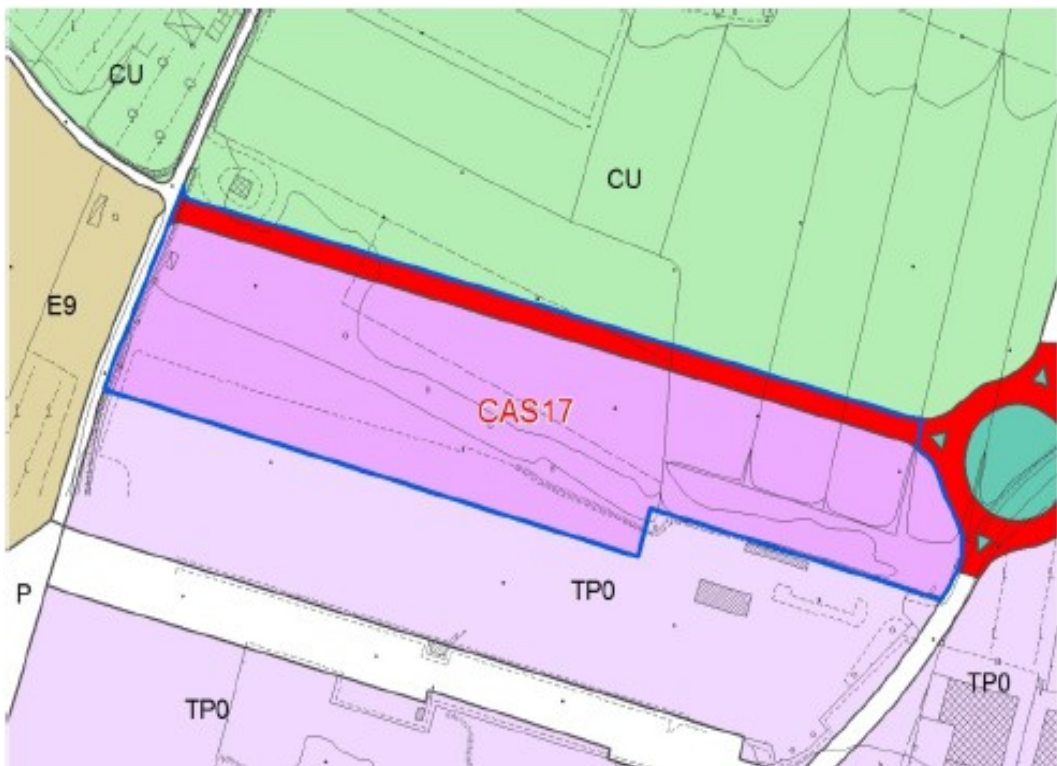
Tale costo potrebbe essere in parte mitigato se si provvederà a vendere a ditte del settore, tutto il metallo di recupero proveniente dallo smontaggio delle apparecchiature esistenti dello stabilimento (carri ponte, impianto di betonaggio e binari).

..°°°°°°°°°°

**Per quanto riguarda il comparto CAS17**, lo scrivente ritiene di aver già chiarito che le aree che lo compongono (solo in parte di proprietà della Società ██████████) non possono essere trattate semplicisticamente come terreni edificabili veri e propri.

La capacità/potenzialità edificatoria, oltre a sottostare ad una serie di adempimenti ed oneri di natura amministrativa stabiliti dal Comune, è fortemente condizionata da altri fattori e ad incognite di difficile previsione, che potrebbero anche non consentire l'avveramento della potenzialità edificatoria.

Come meglio si evince dallo scheda del comparto di seguito riportata, oltre alle urbanizzazioni che si renderanno necessarie per i lotti che andremo a costituire (anche qui il numero dei lotti è imprecisato), è richiesta la realizzazione di una viabilità pubblica e di una rotatoria.



In ambito estimativo, non avendo oggi la certezza dell'avveramento della capacità edificatoria prevista nel comparto, le aree e/o i terreni che la compongono andranno necessariamente valutati per quelli che formalmente sono adesso

(terreni agricoli ad uso seminativo arborato), considerando solo un piccolo incremento sul normale valore di mercato, proprio in ragione di una potenzialità futura, ma indefinita nel tempo.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

## *Criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari*

In questa sezione della perizia, anche in virtù delle considerazioni poc'anzi rese in merito alla diversa destinazione dei terreni, verranno proposte due distinte valutazioni.

**La prima valutazione si riferirà all'attualità (cioè allo stato di fatto),** e partirà dal presupposto di avere (come di fatto è) un solo lotto edificabile in zona TPO, in cui si potranno realizzare fino ad un massimo di mq. 600,00 di SUL (superficie utile lorda) senza dover ricorrere ad un piano attuativo e senza dover considerare ulteriori oneri di urbanizzazione.

La SUL di mq. 600,00 prevista per la zona TPO viene considerata nella sua totalità, e questo prevede lo smantellamento e/o il parziale smantellamento dei fabbricati esistenti nello stabilimento.

Lo smantellamento dei manufatti esistenti, potrà evitare i costi di regolarizzazione edilizia e marginalmente quelli catastali, così come indicati nelle sezioni intitolate "verifica della conformità catastale" e "verifica della conformità edilizia".

A livello catastale, oltre a presentare pratiche di variazione con procedura DOCFA per segnalare lo smontaggio dei manufatti, si potrà tentare (previo assenso dell'Agenzia delle Entrate) di effettuare un declassamento dalla categoria D/7.

Si dovranno inoltre prevedere dei costi per una bonifica parziale.

I terreni che ricadono del comparato CAS17 (non interamente di proprietà della Società [REDACTED]) verranno considerati alla stregua di terreni agricoli con coltura prevalente a seminativo arborato (si farà riferimento i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate), ed il valore, stante la potenzialità edificatoria che effettivamente li contraddistingue, verrà opportunamente incrementato.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

**La seconda valutazione è di tipo previsionale**, e partirà dal presupposto di poter costituire più lotti edificabili nella zona TP0.

In base alle NTA (norme Tecniche di attuazione) vigenti, il rapporto di copertura ammesso è pari al 50% dell'intera area, e in tal senso, considerando le urbanizzazioni e le viabilità secondarie per i lotti che andremo a costituire, si prevede una SUL indicativa di mq. 6.000,00 circa.

Come evidenziato in sede di considerazioni tecniche introduttive alla stima, per giungere in queste condizioni si dovranno considerare i costi tecnici per la predisposizione ed approvazione di un piano attuativo, i costi per la liberazione e bonifica dell'area, nonché i costi delle urbanizzazioni.

Per le urbanizzazioni, il valore medio determinato dallo scrivente in Euro 25,00/mq. può considerarsi in misura leggermente inferiore in quanto la zona è in buona parte urbanizzata.

Per il comparto CAS17, viene invece ipotizzata la partenza di tutto l'iter amministrativo, ossia l'adesione di tutti i comproprietari dei terreni, la presentazione/approvazione di un piano attuativo e tutto quello che consegue fino alla convenzione edilizia da siglare con il Comune di Castiglion Fiorentino.

La SUL massima assentita riportata nella scheda del comparto è pari a mq. 3.000,00 con possibilità di incrementarla fino ad un massimo di mq. 6.000,00 in caso di costituzione di APEA.

La sigla APEA significa Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata, ed è frutto di una politica ambientale che ha come obiettivo quello di conciliare il sempre più necessario sviluppo economico con rispetto e la tutela dell'ambiente.

Non intravedendo al momento la necessità di costituire un APEA (tenuto conto che siamo nell'ambito di una stima previsionale), si adotta come parametro di riferimento standard la SUL massima di mq. 3.000,00.

Come già detto, sul valore finale che verrà individuato, incideranno i costi tecnici per l'approvazione di uno specifico piano attuativo, nonché le urbanizzazioni da

mettere in atto (l'area è interamente da urbanizzare), compresa la realizzazione di strada pubblica con annessa rotatoria.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Per determinare i valori unitari di mercato che si utilizzeranno per le stime, si è fatto riferimento ad criterio analitico-comparativo, ossia ci si è riferiti ad immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Preliminarmente l'intento era quello di effettuare una stima pluri-parametrica con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), e a tal fine sono stati ricercati dei comparabili, individuando atti di compravendita recenti, quanto meno rogati negli ultimi sette mesi tra l'anno 2017 e l'anno 2018.

***Purtroppo non sono emerse compravendite recenti nella zona relativamente a terreni edificabili industriali.***

Non potendo individuare atti di compravendita recenti riguardanti immobili simili, sono state condotte delle indagini di riscontro presso Professionisti e Agenzie Immobiliari locali, oltre all'analisi dei vari annunci di vendita immobiliare reperibili su riviste specializzate e su internet.

Volutamente, non sono stati presi in considerazione i valori che si possono desumere dalle perizie delle aste giudiziarie, atteso che il valore di vendita di tali immobili si forma in condizioni che non rispecchiano il libero mercato, e dove per altro influiscono anche fattori di tipo speculativo.

In virtù degli elementi così acquisiti, sono state fatte delle medie ponderate sulle offerte di vendita immobiliare, potendo quindi individuare dei parametri economici attendibili da utilizzare per le stime (prezzo/mq.).

Nel determinare il suddetto prezzo/valore unitario, si è tenuta anche in debita considerazione l'attuale stagnazione immobiliare, da cui emerge *un sensibile aumento nei tempi di vendita per immobili residenziali, commerciali, artigianali, direzionali, e soprattutto per terreni edificabili di grossa estensione.*



..°°°°°°°°°°

### Stima previsionale del compendio.

Come già indicato in sede di premessa, la stima previsionale parte dal presupposto di frazionare in più lotti l'area edificabile in zona TP0, considerando altresì una SUL massima realizzabile pari a mq. 6.000,00.

Analogamente per il comparto CAS17, si ipotizza l'avvio di tutta la procedura fino a giungere all'avveramento della capacità edificatoria per una SUL massima pari a mq. 3.000,00.

Pur considerando una modesta differenza di prezzo unitario per la zona TP0 e il comparto CAS17, le differenziazioni maggiori riguardano le spese accessorie quali ad esempio l'approvazione di piani attuativi, gli oneri di urbanizzazione, i costi di bonifica e di smantellamento dei manufatti e degli impianti esistenti.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare i seguenti valori unitari lordi:

- Area Edificabile TP0 – Euro 50,00/mq.
- Comparto CAS17 - Euro 55,00/mq.

..°°°°°°°°°°

### **AREA EDIFICABILE TP0 – ARTIGIANALE-PRODUTTIVO**

**SUL massima mq. 6.000,00**

<i>Identificativo particellare</i>	<b>Superficie nominale (mq.)</b>	<i>Coefficiente Correttivo</i>	<b>Superficie Commerc. (Mq.)</b>
1640 (intera)	13.299	1,00	13.299
1652 (intera)	238	1,00	238
1660 (in parte)	1.230	1,00	1.230
<b>Totale</b>			<b>14.767</b>

..°°°°°°°°°°

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive, fatti gli opportuni accertamenti e



Come già precisato, l'area scoperta identificata dalla particella 1643 (pur essendo classificata catastalmente come area urbana intestata alla Società ██████████ non verrà valorizzata in quanto trattasi di porzione di viabilità pubblica e parcheggi.

..°°°°°°°°°°

### Stima all'attualità del compendio.

Come già indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari), sono stati determinati i prezzi unitari in funzione di medie ponderate basandosi sui dati rilevabili da agenzie specializzate nel settore nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare i seguenti valori unitari:

- Area Edificabile TP0 – Euro 20,00/mq.
- Comparto CAS17 - Euro 8,00/mq.

Tali parametri economici, verranno quindi moltiplicati per le seguente superfici commerciali:

#### **AREA EDIFICABILE TP0 – ARTIGIANALE-PRODUTTIVO**

**SUL massima mq. 600,00**

<i>Identificativo particellare</i>	<b>Superficie nominale (mq.)</b>	<i>Coefficiente Correttivo</i>	<b>Superficie Commerc. (Mq.)</b>
1640 (intera)	13.299	1,00	13.299
1652 (intera)	238	1,00	238
1660 (in parte)	1.230	1,00	1.230
<b>Totale</b>			<b>14.767</b>

..°°°°°°°°°°

#### **COMPARTO CAS17 – ARTIGIANALE-PRODUTTIVO-COMMERCIALE**

<i>Identificativo particellare</i>	<b>Superficie nominale (mq.)</b>	<i>Coefficiente Correttivo</i>	<b>Superficie Commerc. (Mq.)</b>
1639 (intera)	5.002	1,00	5.002

1641 (intera)	1.597	1,00	1.597
1653 (intera)	1.210	1,00	1.210
1660 (in parte)	2.119	1,00	2.119
1926 (intera)	1.028	1,00	1.028
1928 (intera)	1.832	1,00	1.832
<b><i>Totale</i></b>			<b><i>12.778</i></b>

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrabili nelle offerte di vendita per immobili che si possono ritenere simili, fatte le opportune proporzioni sulle consistenze, viste le potenzialità edificatorie senza incorrere in costi particolari o adottare strumenti di pianificazione, considerato inoltre lo stato di usura e di manutenzione e quant'altro può influire sul giudizio di stima, **attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:**

#### **AREA EDIFICABILE TPO**

mq. 14.767,00 x Euro 20,00/mq. = Euro 295.340,00

#### **COMPARTO CAS17**

mq. 12.778,00 x Euro 8,00/mq. = Euro 102.224,00

#### **Stima complessiva dell'intero compendio:**

(295.340,00+102.224,00) = Euro 397.564,00

**arrotondato per difetto in Euro 397.500,00.**

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Dal prezzo sopra determinato, vengono detratti i costi per mettere in atto degli aggiornamenti catastali, parziale smantellamento dei manufatti e interventi minimi di bonifica che complessivamente si valutano in Euro 30.000,00.

**Il valore atteso di vendita** al netto dei suddetti costi è pertanto il seguente:

Euro (397.500,00 – 30.000,00) = **Euro 367.500,00.**

verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrabili nelle offerte di vendita per immobili che si possono ritenere simili, fatte le opportune proporzioni sulle consistenze, viste le potenzialità edificatorie e quant'altro può influire sul giudizio di stima, **attribuisce il seguente prezzo:**

mq. 14.767,00 x Euro 50,00/mq. = Euro 738.350,00 (si tratta di un valore finito come se già fossero stati attuati tutti gli interventi preparatori).

..°°°°°°°°°°

Per giungere ad una potenzialità edificatoria di mq. 6.000,00 di SUL, è necessaria l'approvazione di un piano attuativo, sono necessarie delle urbanizzazioni per i lotti che andremo a costituire, e vi sono costi di smantellamento dello stabilimento (carri ponte, binari, asfalto, etc) nonché interventi di bonifica, con i seguenti importi:

- Predisposizione di piano fino alla definitiva approvazione – Euro 45.000,00
- Oneri di urbanizzazione (mq. 14.767 x Euro 15,00/mq) – Euro 221.505,00
- Oneri di smantellamento dello stabilimento e bonifica – Euro 200.000,00

Totale oneri passivi – Euro 466.505,00 che per comodità si arrotondano in Euro 446.500,00.

#### **VALORE NETTO DELL'AREA TP0 DIVISA SUDDIVISA IN LOTTI**

Euro (738.350,00 - 466.500,00) = **Euro 271.850,00.**

..°°°°°°°°°°

#### **COMPARTO CAS17 – ARTIGIANALE-PRODUTTIVO-COMMERCIALE**

**SUL massima mq. 3.000,00**

<i>Identificativo particellare</i>	<b>Superficie nominale (mq.)</b>	<i>Coefficiente Correttivo</i>	<b>Superficie Commerc. (Mq.)</b>
1639 (intera)	5.002	1,00	5.002
1641 (intera)	1.597	1,00	1.597
1653 (intera)	1.210	1,00	1.210
1660 (in parte)	2.119	1,00	2.119

1926 (intera)	1.028	1,00	1.028
1928 (intera)	1.832	1,00	1.832
<b><i>Totale</i></b>			<b><i>12.778</i></b>

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrabili nelle offerte di vendita per immobili che si possono ritenere simili, fatte le opportune proporzioni sulle consistenze, viste le potenzialità edificatorie senza incorrere in costi particolari o adottare strumenti di pianificazione, considerato inoltre lo stato di usura e di manutenzione e quant'altro può influire sul giudizio di stima, **attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:**

mq. 12.778,00 x Euro 55,00/mq. = Euro 702.790,00 (si tratta di un valore finito se già fossero stati attuati tutti gli interventi preparatori).

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

Per poter giungere ad una potenzialità edificatoria di mq. 3.000,00 di SUL, è necessaria l'approvazione di un piano attuativo e sono necessarie delle urbanizzazioni per i lotti che andremo a costituire, ivi compresa la realizzazione di viabilità pubblica con rotonda.

I costi sono pertanto i seguenti:

- Predisposizione di piano fino alla definitiva approvazione – Euro 45.000,00
- Oneri di urbanizzazione (mq. 12.778,00 x Euro 25,00/mq) – Euro 319.450,00

Totale oneri passivi – Euro 364.450,00 che per comodità si arrotondano in Euro 364.500,00.

#### **VALORE NETTO DEL COMPARTO CAS17**

Euro (702.790,00 - 466.500,00) = **Euro 256.290,00.**

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

**Valore atteso di vendita (previsionale) per terreni in zona TPO+COMPARTO CAS17:**

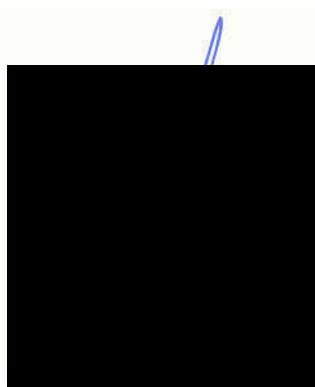
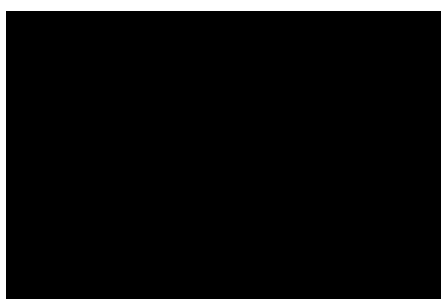
Euro (271.850,00+256.290,00) = **Euro 528.140,00**

..°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_

In evasione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo 17 Marzo 2018

*Il Tecnico Incaricato*



*Si allegano alla presente:*

**Allegato 01** – Corredo fotografico del compendio immobiliare.

**Allegato 02-1 e 02-2** – Elaborati grafici per individuazione delle consistenze dell'intero compendio fabbricativo e delle aree su cui si sviluppa.

**Allegato 03** – Fascicolo catastale contenente certificati, planimetrie delle singole unità immobiliari ed estratto di mappa.

**Allegato 04** – Fascicolo Edilizio contenente tutte le pratiche edilizie, i titoli rilasciati, etc.

**Allegato 05** – Certificato di destinazione urbanistica, con estratto delle norme tecniche di attuazione per zone TPO e scheda del comparto CAS17.

**Allegato 06** – Convenzione edilizia.

**Allegato 07** – Titolo di provenienza da [REDACTED] a [REDACTED]

**Allegato 08** – Contenente visure della CC.RR.II. con note e gravami pregiudizievoli.

**Allegato 09** – Visura camerale aggiornata della Società [REDACTED]