

Geom. Giovanni Bacci, Località Tegoletto, Via Piave, 13, c.a.p.52041 (Arezzo)

Tel.cell. 3356545211 Tel./Fax uff. 0575410331 E-Mail [giovannibacci@technet.it](mailto:giovannibacci@technet.it) P.E.C. [giovanni.bacci@geopec.it](mailto:giovanni.bacci@geopec.it)

## STIMA TECNICA

### PAGLIAI S.P.A.



Arezzo, Giugno 2017

Il tecnico redattore : \_Geom. Giovanni Bacci\_



## Introduzione

a. I beni in esame, introduzione.....	pag. 3
b. Le osservazioni generali, il criterio di valutazione, gli allegati, precisazioni sulla conformità edilizia e le rappresentazioni catastali	pag. 5
c. Gli immobili locati.....	pag. 5

## Stima immobili

<b>1. Arezzo, Via T.A. Edison 9, 11, 13</b> .....	<b>pag. 7</b>
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. Planimetrie catastale, visura catastale e doc. fotografica	
<b>2. Orvieto (Terni) Via Angelo Costanzi, 37</b> .....	<b>pag. 31</b>
2.1. Provenienza del bene	
2.2. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	
2.3. Diritti demaniali o usi civici	
2.4. Descrizione degli immobili	
2.5. Congruenza dei dati	
2.6. Variazioni catastali	
2.7. Conformità ai Titoli Autorizzativi	
2.8. Possesso del bene	
2.9. Valore degli immobili	
2.10. Suddivisione in lotti	
2.11. Conclusioni	
2.12. Planimetrie catastale, visura catastale e doc. fotografica	
<b>3. Orvieto (Terni) Via Santa Letizia-Via Monte Cimino, 21</b> .....	<b>pag. 48</b>
3.1. Provenienza del bene	
3.2. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	
3.3. Diritti demaniali o usi civici	
3.4. Descrizione degli immobili	
3.5. Congruenza dei dati	
3.6. Variazioni catastali	
3.7. Conformità ai Titoli Autorizzativi	
3.8. Possesso del bene	
3.9. Valore degli immobili	
3.10. Suddivisione in lotti	
3.11. Conclusioni	
3.12. Planimetrie catastale, visura catastale e doc. fotografica	
<b>4. Pesaro (PU) Via degli Abeti, 130</b> .....	<b>pag. 65</b>
4.1. Provenienza del bene	
4.2. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	
4.3. Diritti demaniali o usi civici	
4.4. Descrizione degli immobili	
4.5. Congruenza dei dati	
4.6. Variazioni catastali	
4.7. Conformità ai Titoli Autorizzativi	
4.8. Possesso del bene	
4.9. Valore degli immobili	
4.10. Suddivisione in lotti	
4.11. Conclusioni	
4.12. Planimetrie catastale, visura catastale e doc. fotografica	
<b>5.0 conclusioni finali.....</b>	<b>pag. 88</b>

Il sottoscritto, *Geom. Giovanni Bacci*, iscritto con il n. 932 al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo, con studio tecnico posto in Comune di Civitella in Val di Chiana Località Tegoletto, Via Piave, 13, avendo ricevuto incarico dal Dott. Gianni Tiezzi in qualità di curatore della Società [PAGLIAI S.P.A.](#) con sede in Arezzo, Via T. Edison, 9-11-13 con partita iva numero 00158120519 di redigere una perizia relativa alla valutazione di immobili urbani posti nei Comuni di **Arezzo, Orvieto e Pesaro**, procede alla seguente relazione.

DATA DELL'INCARICO: La data dell'incarico del giudizio di stima risale al mese di **Maggio 2017**.

DATA DELLA STIMA: La data della formulazione del giudizio di stima da parte dello scrivente risale al mese di **Giugno 2017**.

#### INTRODUZIONE

La società PAGLIAI S.P.A. risulta intestataria di alcuni complessi edilizi ricadenti nei Comuni di AREZZO, ORVIETO E PESARO.

##### a) I beni in esame e la loro collocazione.

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

#### **Comune di AREZZO:**

**Arezzo, Via T.A. Edison 9, 11, 13 (SEDE)**

#### **Comune di ORVIETO:**

**Orvieto (Terni) Via Angelo Costanzi, 37**

**Orvieto (Terni) Via Santa Letizia-Via Monte Cimino, 21**

#### **Comune di Pesaro:**

**Pesaro (PU) Via degli Abeti, 130**

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

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

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

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

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

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

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

Per un riscontro di riferimento ai prezzi medi di mercato assegnati, sono consultabili anche le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI riferite al SECONDO semestre 2016) che riportano per ogni singola zona presa in oggetto una "forbice" di valore attribuita alla superficie ed espressa a mq. di superficie lorda per ogni tipologia di edificio. Inoltre per una ancor più corretta valutazione mi sono avvalso anche di interviste ad alcuni agenti immobiliari della zona. Per avere un ulteriore riscontro e verifica del valore assegnato verrà utilizzato o il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi fondato sulla rendita derivante dai canoni di affitto o il metodo tramite il costo di costruzione deprezzato per gli anni di vetustà. Chiaramente la verifica tramite capitalizzazione del reddito, avverrà solo per i beni locati, constatando così un eventuale sbilancio al valore assegnato o al canone di locazione. Infine per una migliore individuazione del mercato immobiliare di ogni singola zona presa in esame, ci siamo anche avvalsi di perizie fornite dalla committenza redatte da tecnici "della zona" precedentemente incaricati alla valutazione degli immobili oggi presi in esame, perizie risalenti agli anni 2015-2016.

#### *Superfici.*

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

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

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

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

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

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

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Superficie utile netta calpestabile</b>	100%	

<b>Muri perimetrali ed interni</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>Taverne e Locali seminterrati abitabili</b> (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

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

20% dei balconi e terrazze scoperti;

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

35% dei patii e porticati;

60% delle verande;

35% della cantine

10% dei giardini di appartamento;

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

Si rappresenta che, nell'ambito della **destinazione produttiva**, la tipologia per la quale si realizzano più frequenti scambi è il capannone industriale tipico. Occorre precisare che i capannoni "tipici" si distinguono in funzione dell'altezza utile che può permettere l'installazione di una gru interna o carro ponte.

I capannoni tipici sono generalmente distinti in base alla loro altezza e tipo di copertura. La differenza di valore unitario rileva, a parità di superficie, una differente altezza.

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

Superficie principale

Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale)

Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci)

*Omogeneizzazione*

Anche in questo caso le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente,

Superfici degli accessori diretti:

Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Area scoperta:

Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

### **Iter da me svolto:**

In data **15 Giugno 2017** il sottoscritto, ha effettuato:

Accertamenti catastali presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo ed ha estratto copie delle visure catastali (tutte le provincie) e mappe catastali aggiornate;

In data **15 Giugno 2017** visita all'immobile di Arezzo;

In data **19 Giugno 2017** visita immobili Orvieto e richiesta in Amm.ne di accesso agli atti

In data **20 Giugno 2017** accesso agli atti Comune di Orvieto.

In data **23 Giugno 2017** vista all'immobile di Pesaro.

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

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

*c). Gli immobili locati.*

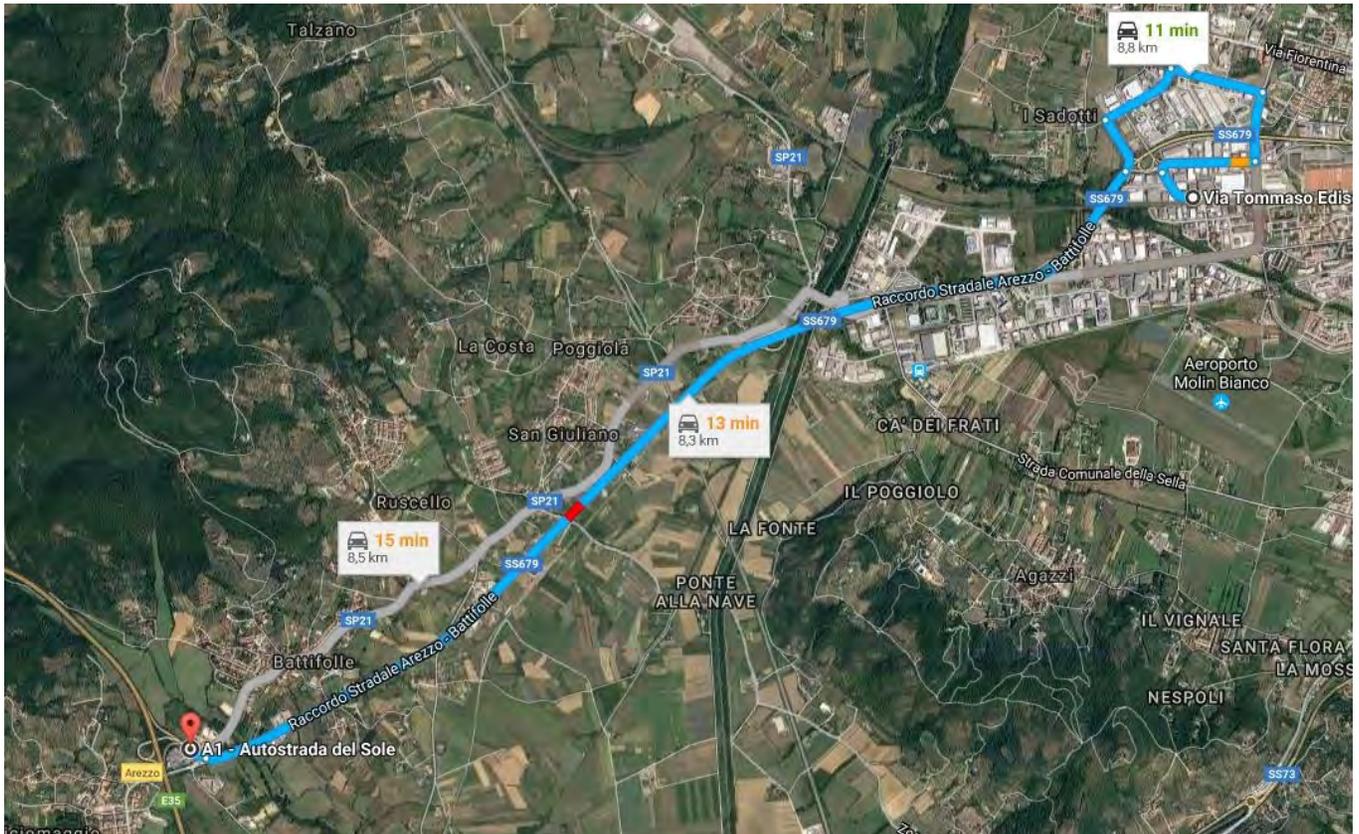
La locazione in alcuni casi (locazione commerciale) comporta una rendita garantita dell'immobile e quindi un elemento di qualità. Diversamente invece per gli immobili locati ad abitazione che difetta la possibilità da parte di potenziali acquirenti di disporre liberamente dell'immobile. Comunque tali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

## STIMA DEGLI IMMOBILI.

Comune di AREZZO:

**Arezzo, Via T.A. Edison 9, 11, 13 (SEDE)**

Individuazione planimetrica della zona industriale denominata "Pratacci" dove ricade l'immobile posto in via T.A. Edison, civico 9-11- e 13 rispetto all'uscita dell'autostrada del Sole A1, (segnaposto rosso) 8,8 km. A poco più di 10 minuti.



### 1.1 Provenienza del bene:

STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/09/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/09/2014 Repertorio n.: 59954 Rogante: BUCCIARELLI DUCCI PAOLO Sede: AREZZO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 8939.1/2014).

### 1.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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

*Sentenza dichiarativa di fallimento* TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2017 - Registro Particolare 1605 Registro Generale 2408

FAVORE

Massa Creditori fallimento Pagliai SPA in liquidazione. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Pagliai S.P.A. in liquidazione

ISCRIZIONE CONTRO del **13/12/1986 - Registro Particolare 2312 Registro Generale 12797**

Pubblico ufficiale LO SCHIAVO GIANCARLO Repertorio 4486 del 05/12/1986

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in AREZZO (AR)

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1224 del 04/06/1999 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del **19/02/1988 - Registro Particolare 395 Registro Generale 2334**

Pubblico ufficiale LO SCHIAVO GIANCARLO Repertorio 5513 del 04/02/1988

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in AREZZO (AR)

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1225 del 04/06/1999 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del **09/05/1990 - Registro Particolare 996 Registro Generale 6695**

Pubblico ufficiale LO SCHIAVO GIANCARLO Repertorio 7079 del 26/04/1990

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in AREZZO (AR)

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1226 del 04/06/1999 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del **23/03/1999 - Registro Particolare 890 Registro Generale 4857**

Pubblico ufficiale BUCCIARELLI DUCCI PAOLO Repertorio 44349 del 19/03/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in AREZZO (AR)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 2146 del 03/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 08/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

**ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2015 - Registro Particolare 1863 Registro Generale 14532**

Pubblico ufficiale BUCCIARELLI DUCCI ELENA Repertorio 512/257 del 04/11/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in AREZZO (AR)

**ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2016 - Registro Particolare 1485 Registro Generale 10410**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4703/2016 del 15/07/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in AREZZO (AR)

*Altre trascrizioni ed annotazioni rilevate.*

**TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2005 - Registro Particolare 929 Registro Generale 1348**

Pubblico ufficiale BUCCIARELLI DUCCI PAOLO Repertorio 51669 del 28/12/2004

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Immobili siti in AREZZO (AR)

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/09/2014 - Registro Particolare 8939 Registro Generale 11806**

Pubblico ufficiale BUCCIARELLI DUCCI PAOLO Repertorio 59954/22717 del 16/09/2014

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Immobili siti in AREZZO (AR)

**ANNOTAZIONE CONTRO del 01/02/1988 - Registro Particolare 333 Registro Generale 1570**

Pubblico ufficiale LO SCHIAVO GIANCARLO Repertorio 4769 del 19/03/1987

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 773 del 1979

**TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2017 - Registro Particolare 1605 Registro Generale 2408**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 4 del 26/01/2017

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in AREZZO (AR)

### 1.3 Diritti demaniali o usi civici:

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

### 1.4 Descrizione dell'immobile:

Trattasi di un immobile di forma geometrica regolare ad uso deposito-commerciale **edificato tra gli anni 1978 – 1980**, attualmente destinato ad attività commerciali all'ingrosso. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra (Terra e Primo) ed un piano seminterrato (totalmente interrato per tre lati).

Il lotto dove ricade l'immobile è confinante sul fronte (prospetto Nord) con la strada Comunale Via T.A. Edison sul retro (fronte Sud) con la linea ferroviaria Firenze – Roma per i confini laterali confina con altre proprietà di immobili produttivi.

**La struttura portante è realizzata da una rete di pilastri su plinti di fondazione gettati in opera e travature in cemento armato prefabbricato.** I solai sono tutti realizzati con lastre precomprese prefabbricate in c.a. Il tamponamento in pannelli di cemento armato prefabbricato hanno una rifinitura rigata all'esterno e liscia all'interno *dove solo sul fronte alloggiavano la fascia di finestre* ad eccezione di n. 3 aperture (porte) sul lato posteriore ed alcune sul lato destro (guardando il fronte) adibite esclusivamente all'arrivo e stoccaggio dei prodotti (rampa carrabile di accesso al piano seminterrato).

L'immobile è così composto:

**Piano seminterrato**, altezza cm. 343 adibito a magazzino, corredato da servizi igienici, colonne montacarichi (che chiaramente ritroviamo su tutti e tre i piani) e n. 4 uscite di sicurezza sui prospetti laterali su n. 2 pozzi scale che sbarcano a piano terra, di cui 1 coperto con fogli di lamiera. Metallica (condonata). A detto piano in prospicenza della rampa carrabile di accesso troviamo la centrale termica, la centrale idrica ed una tettoia adibita ad autorimessa con parte della copertura in materiale plastico ormai crollata (manufatti condonati in pessimo stato manutentivo).

**Piano terra**, altezza dichiarata in planimetria cm. 343, riscontrata cm. 335 (probabilmente per la stesura di una nuova pavimentazione sopra quella esistente). Detto piano è destinato all'ingresso principale, agli uffici, ai servizi igienici, alla zona di vendita e al magazzino espositivo. Anche su tale piano sono presenti sui prospetti laterali n. 2 uscite di sicurezza oltre ad un'altra uscita posta sul retro.

**Piano primo**, altezza dichiarata in planimetria cm. 333, riscontrata cm. 325. Detto piano è adibito totalmente allo stoccaggio e mostra della merce, sono presenti sul retro n. 2 uscite di sicurezza che accedono a due distinte rampe scale in ferro che sbarcano a piano terra.

**La pavimentazione** è del tipo industriale finito a quarzo per il piano seminterrato e in graniglia per il piano terra e piano primo.

**Le finestrate**, poste come detto precedentemente, sono situate solo nella fascia centrale di tamponamento del solo prospetto frontale, assicurano una buona illuminazione per gli uffici prospicienti *ma una totale mancanza di illuminazione e scambio di aria naturale per il resto dell'edificio.* Quest'ultime sono realizzate con montanti di

alluminio a vetro singolo in sufficiente stato manutentivo, così come le grandi porte di accesso della merce ricadenti a piano seminterrato.

**Esternamente** l'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo, la pittura ormai scolorita necessita di un nuovo strato di colore. Il piazzale risulta totalmente asfaltato, anche se bisognoso di alcune manutenzioni. Quest'ultimo è interamente recintato su tutti lati tramite muretto in cls e grata metallica superiore (ferro zincato) per un'altezza complessiva di cm. 250. Sulla recinzione sono presenti N. 3 cancelli scorrevoli carrabili ed un cancello pedonale a singola anta.

*Dimensionamento locali con **calcolo superficie commerciale**:*

Piano seminterrato

Magazzino e servizi  $Mq. 3627 \times 1 = Mq. 3627$

Rimessa automezzi e locali tecnologici  $Mq. 253 \times 0,65 = Mq. 164$

Piano terreno  $Mq. 3692 \times 1 = Mq. 3692$

Resede esclusa area a sedime edificio = Mq. P.IIIa intero lotto 7870 – Mq. 3880 =  $Mq. 3990 \times 0,1 = Mq. 399$

Piano Primo  $Mq. 3692 \times 1 = Mq. 3692$

**Totale superficie commerciale Mq. 11574,00**

Gli impianti presenti nei locali sono:

- impianto elettrico di illuminazione con corpi illuminanti prevalentemente appesi a soffitto di tipo neon lineare.
- Impianto di aerazione forzata visto lo scarsissimo rapporto aero-illuminante (totale mancanza su due piani di finestre). Impianto termico.

Stato manutentivo del corpo di fabbrica: **S U F F I C E N T E**

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

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

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

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

- Concessione **Edilizia N. 720 del 18 Settembre 1978** per la costruzione di un capannone industriale.
- Variante Edilizia **N. 683 del 18 Luglio 1980**.
- **Certificato di Abitabilità** in ditta 02 Novembre 1983 N. 870180.
- Istanza di sanatoria per opere interne, inoltrata ai sensi dell'Art. 48 della Legge 47/85, **Pratica N. 12.413 del 01 Aprile 1986** - Prot. Gen. 19.354/86.

- Istanza di sanatoria, pratica edilizia **N. C/86/12414, presentata in data 01 Aprile 1986** e relativa ad opere di tipologia 7 e consistenti in ampliamento del piazzale esterno e realizzazione con spostamento delle porte di accesso, conclusasi con esito favorevole mediante il rilascio in data 25.05.2000 di Concessione in Sanatoria N. V/00/1071.
- Istanza di sanatoria, pratica edilizia **N. C/86/12415 presentata in data 01.04.1986** e relativa ad opere di tipologia 1 e consistenti in ampliamento di piano interrato di edificio commerciale ad uso deposito e magazzino', conclusasi con esito favorevole mediante il rilascio in data 25.05.2000 di Concessione in Sanatoria N. V/00/1072.
- **Pratica Edilizia N. 1785/95** depositata in data 09.06.1995 riguardante un accertamento edilizio. Detta pratica oggi risulta non accessibile (forse smarrita) con molta probabilità superata con il rilascio del successivo Condono anno 1995 (Pratica seguente).
- Istanza di sanatoria pratica edilizia nr. **C/95/13713, presentata in data 29.03.1995** e relativa ad opere di tipologia 1 e consistenti in "realizzazione al piano interrato di due corpi di fabbrica, in aderenza allo stabile; destinati a autorimessa per automezzi aziendali e ad ampliamento dei magazzino, conclusasi con esito favorevole mediante il rilascio in data 08.10.2015 di Permesso a Costruire in Sanatoria N. C/2015/19.
- Pratica Edilizia **N. 2942 del 03.08.2000** D.I.A. L.R. 01/05 Art. 79 C. 2 lett. B per opere di manutenzione al cancello sia per i pannelli che per le strutture portanti.
- Pratica edilizia **N. 1265 del 16.04.2010**, Attività Edilizia Libera L.R. 01/05 Art. 80 per opere di manutenzione allo copertura (manutenzione ordinaria).

Alla data del sopralluogo ed in base all'accesso da me effettuato presso l'amministrazione comunale in data 22 Giugno, **sono state riscontrate alcune incongruenze** tra la realtà e gli elaborati depositati, più precisamente consistenti in,

*Piano Seminterrato:* Realizzazione di alcune tramezzature in alluminio e vetro per mere esigenze di processo lavorativo.

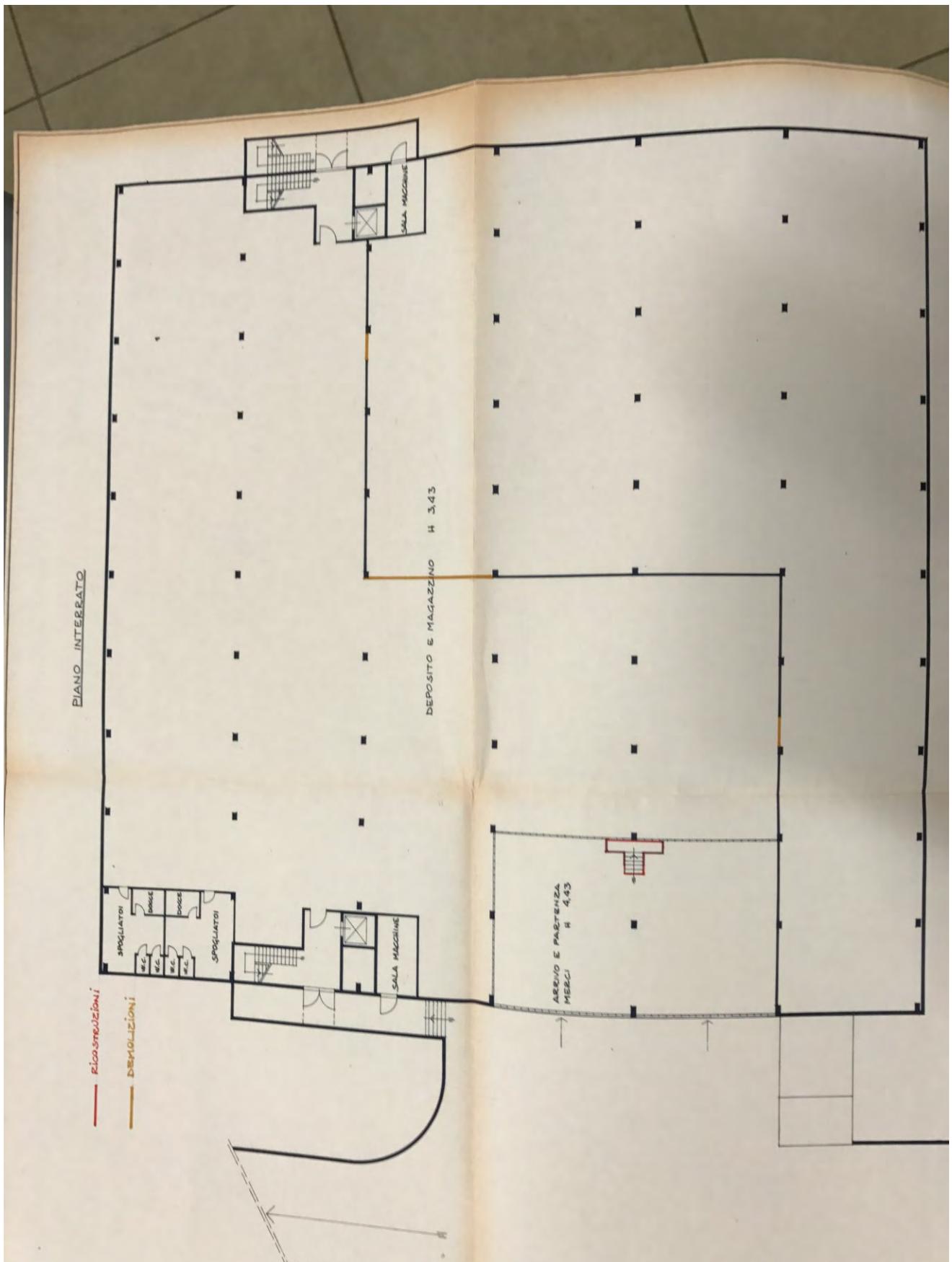
*Piano terra:* Nuove tramezzature interne per realizzazione di nuovi uffici prospicienti quelli già esistenti in precedenza e di nuovi spazi di vendita (tramezzatura in pannelli di legno vicina all'ingresso).

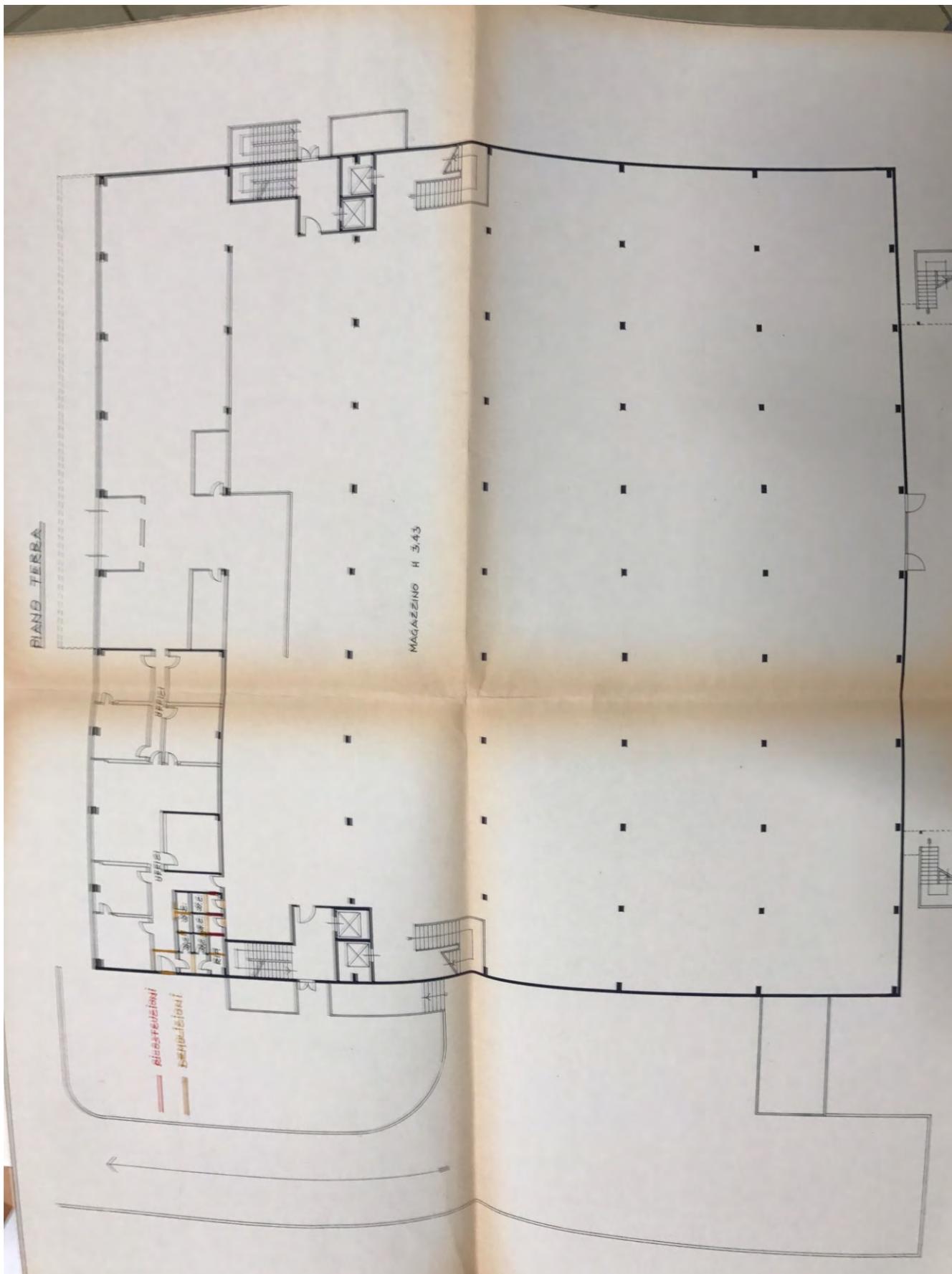
*Piano Primo:* nessuna incongruenza. Errore grafico per la posizione delle porte sul retro e dei corpi scala esterni (più vicini agli angoli dell'edificio).

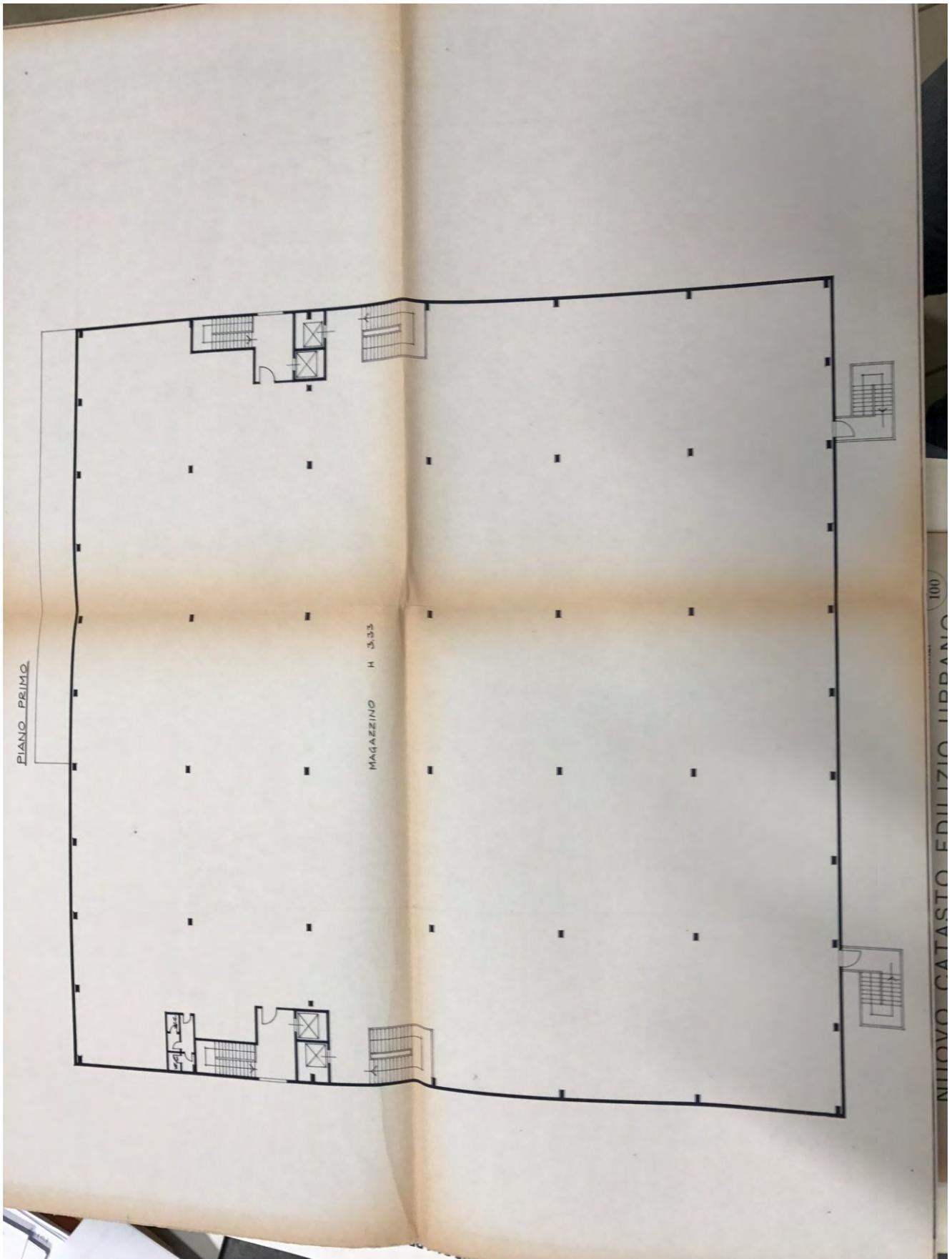
In merito a quanto sopra indicato si ritiene che tutte le opere realizzate in difformità **sono assentibili** mediante presentazione di Sanatoria in base alla Comunicazione Inizio Lavori tardiva ai sensi dell'art. 136 co. 2 lett. a) della LR 65/2014 e con il pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 6 comma 2 del DPR 380/01. A detto importo dovranno essere sommate tutte le spese inerenti, i *diritti di segreteria* e gli *onorari del tecnico* incaricato alla redazione della pratica edilizia, nonché gli *aggiornamenti catastali* indispensabili. Quindi complessivamente le spese e gli onorari necessari alla sanatoria delle opere difformi ammontano a circa **€. 5'000,00**. Se invece si sceglie il ripristino delle opere all'ultimo stato di progetto, queste consisterebbero nella richiusura della porta sul

retro e nello smontaggio di tutte le tramezzature interne in esubero dall'ultimo titolo abilitativo. Il ripristino dello stato autorizzato comporterebbe sicuramente un costo maggiore della pratica di sanatoria. Quindi in base agli atti autorizzativi sopra citati, sotto il profilo della regolarità urbanistica, dopo la presentazione della sanatoria o il ripristino delle opere, sopra indicate l'immobile verrà garantito conforme a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Segue la tavola grafica ULTIMO stato realizzato allegata alla pratica anno C/86/12415-12414-12413 e per il corpo di fabbrica principale e la pratica N. C/1995/13713 per le pertinenze al piano seminterrato.









### 1.7 Variazioni catastali:

La rappresentazione catastale **NON** corrisponde allo stato di fatto vista la presenza delle nuove tramezzature, la nuova apertura sul retro e lo spostamento dei due corpi scala esterni male posizionati in planimetria (errore grafico). Necessario aggiornamento catastale (procedura DOCFA).

### 1.8 Possesso del bene:

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

### 1.9 Valore degli immobili:

Considerati il **sufficiente grado di rifinitura**, dovuto alla vetustà dell'immobile (39 anni), la **buona condizione statica** ma la **sufficiente condizione manutentiva** (vista la presenza di alcune infiltrazioni di umidità che causano il distaccamento dell'intonaco interno e della tinteggiatura), **l'ottimo posizionamento** (zona industriale) vicina all'autostrada A1 a circa 10 min di auto, vista la zona servita da tutti i servizi pubblici, **l'ottima fruibilità** (visti gli ampi spazi interni) 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 **euro 310,00 (trecentodieci/00)**.

Ottenendo così:

**Mq. 11'574 x € 310,00 = € 3'587'940,00**

### 1.10 Suddivisione in lotti

Il bene costituisce un lotto nell'ambito della procedura esecutiva; la suddivisione in altri lotti, risulterebbe incoerente ed inapplicabile visto che non è possibile suddividere gli accessi dell'immobile.

### 1.11 Conclusioni

Facendo quindi un esame delle caratteristiche riportate in precedenza, riferendosi allo stato di vetustà/conservazione ordinario, non si riscontrano elementi tali da determinare aggiunte al valore stimato o influenzare il dato prezzo/mq, mentre invece appare opportuno individuare una detrazione pari a 5.000 € come individuato al paragrafo 1.6 Conformità ai titoli autorizzativi della presente relazione, per regolarizzare urbanisticamente lo stato dell'immobile.

Quindi otteniamo un valore finale dell'immobile pari ad € 3'587'940,00 – 5'000,00 = **€ 3'582'940,00 arrotondato ad € 3'583'000,00 (tremilionicinquecentottantatremila/00)**.

Riscontro valore assegnato con [Tabelle O.M.I.](#)

### Tabella immobili produttivi:

Assegneremo la tabella OMI per i fabbricati produttivi e NON commerciali come indicato dai precedenti stimatori, vista la tipica tipologia di “Capannone industriale” (vedasi licenza anno 1978) e non di magazzino o negozi commerciali.



#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**  
Provincia: **AREZZO**  
Comune: **AREZZO**  
Fascia/zona: **Periferica/ZONA PRATACCI, VIA NEWTON, VIA EINSTEIN, VIA GALVANI, VIA DON L. STURZO, VIA MARTIRI DI CIVITELLA, VIA CALAMANDRE E ZONA CARE**  
Codice zona: **D3**  
Microzona: **1**  
Tipologia prevalente: **Capannoni industriali**  
Destinazione: **Produttiva**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	500	780	L	2,6	3,9	N
Laboratori	Normale	600	900	L	3,2	4,6	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Come possiamo vedere i prezzi medi di mercato sono riferiti a tipologie con stato conservativo NORMALE, per questo il valore da noi assegnato (€ 310) risulta più **BASSO** del minimo (pari a 500€) in primo luogo perché rispecchia fedelmente lo **stato di rifinitura e di conservazione (vetustà anni 39)** ed in secondo luogo visto che il **mercato immobiliare** trascorso ha subito e subisce ancora ad oggi un forte calo della richiesta di edifici di questa tipologia e quindi “inevitabilmente” e “prudenzialmente” lo poniamo più vicino al “range” minimo dell’istituto.

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

Non vi sono porzioni o parti locate dell’edificio.

Come detto in precedenza adesso procederemo ad una ulteriore verifica della valutazione tramite il **calcolo del costo di costruzione**, applicando però i seguenti criteri:

- 1) La stima del costo di ricostruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili.
- 2) La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico e funzionale, e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il costo di costruzione rilevato tramite le imprese di costruzione della zona è di €/mc 280,00.

Per portare tale valore da €/mc a €/mq, si assume, ai fini urbanistici, un'altezza interpiano di ml 5,00 (per le costruzioni artigianali/industriali) considerata comprensiva di un solaio, quindi avremo:

1 mc : 5,00 ml = 0,20 mq e di conseguenza €/mc 280,00 : 0,20 = €/mq 1400,00 (ricordiamo che l'edificio è stato realizzato con struttura prefabbricata ma è completo di impianti).

Gli impianti sono stati oggetto di realizzazione **nell'anno 1980**, ma come si evince dalla documentazione urbanistica a me fornita dalla Committenza, quindi possiamo attribuire a questi una vetustà di 37 anni, così come le finiture e le strutture che non sono mai stati oggetto di manutenzione (escluso alcune porzioni di pavimentazione) assegniamo quindi una vetustà coincidente con l'epoca della costruzione, e cioè sempre l'anno 1980. Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):  $C_t = C \times (1 - t/n)$  dove:

$C_t$  = valore del deprezzamento;

$C$  = costo dell'impianto, struttura, finiture;

$t$  = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

$n$  = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

Si raccolgono i dati rilevati finora nelle tabelle a seguire

incidenza su costo costruzione	vetustà Anni	vita utile Anni	Percentuale attuale
strutture 40%	37 (alla fine lavori)	75	50,3%
impianti 25%	37	30	0%
finiture 35%	37	35	0%

oneri urbanizzazione 7% del costo di costruzione

*Superficie immobile epurato dalla superficie commerciale del terreno e degli accessori = Mq. 11.011*

*Costo di Costruzione: Mq. 11.011 x 1'400 = €. 15'415'400,00*

---

Incidenze

---

strutture €. 15'415'400,00 40% = 6'166'160,00 €

impianti €. 15'415'400,00 x 25% = 3'853'850,00 €

finiture €. 15'415'400,00 x 35% = 5'395'390,00 €

totale €. 15'415'400,00

---

#### Deprezzamenti

---

a) strutture 6'166'160,00 € x [1-(37/75)] = €. 3'126'243,12

b) impianti 3'853'850,00 € x [1-(37/30)] = €. 0,00

c) finiture 5'395'390,00 € x [1-(37/35)] = €. 0,00

d) oneri urbanizzazione totale €. 3'126'243,12 x 7% = €. 218'837,01

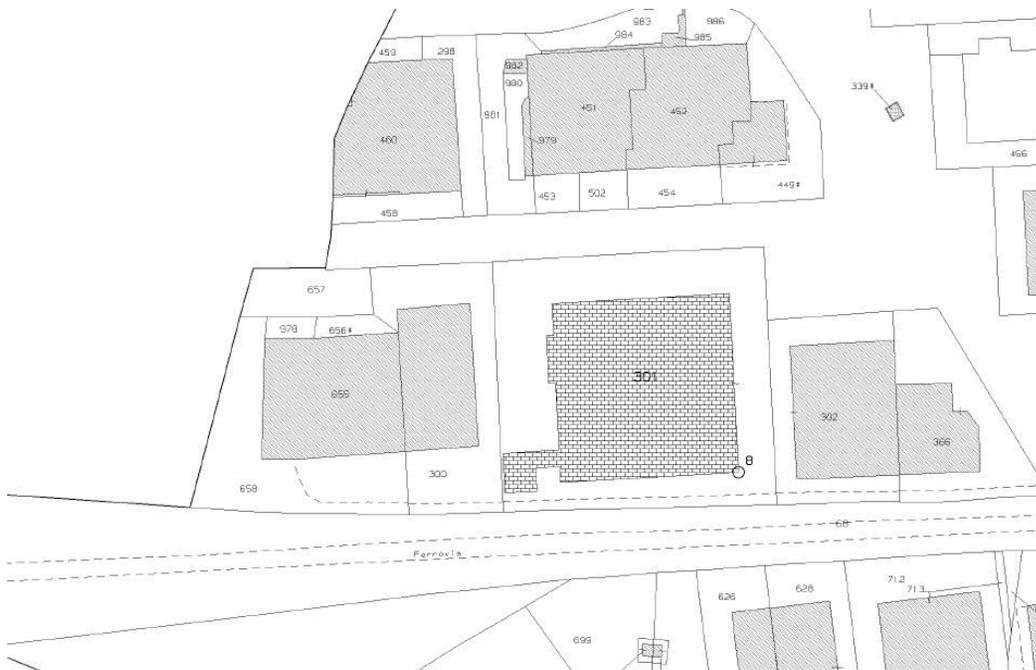
e) valore terreno = 10% immobile = €. 3'126'243,12 x 10% = €. 312'624,31

---

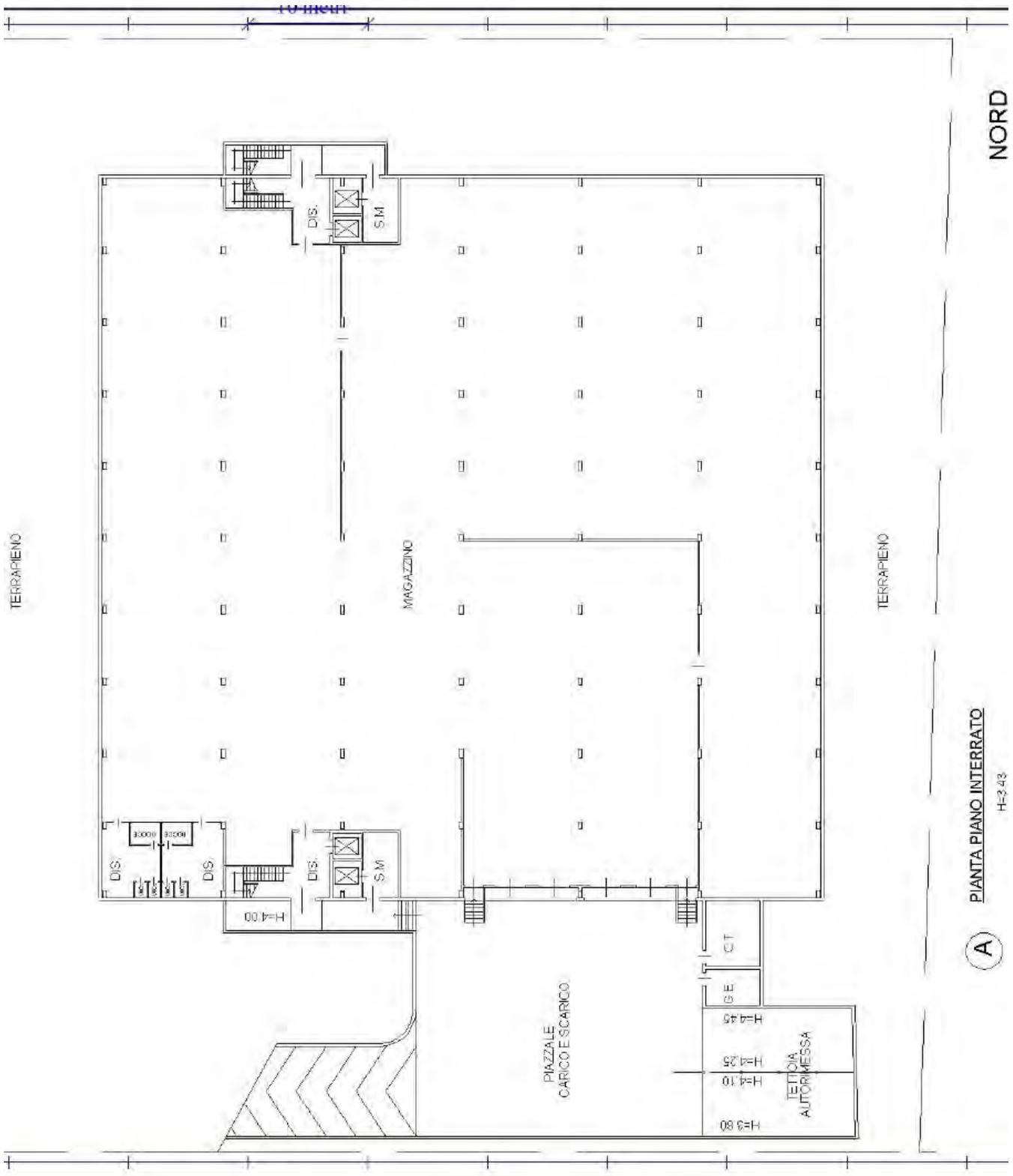
Valore dell'immobile a + b + c + d + e = €. **3'657'704,44** molto simile all'importo da noi assegnato al fabbricato e pertinenze ad €. 3'583'000,00 (tremilionicinquecentottantatremila/00).

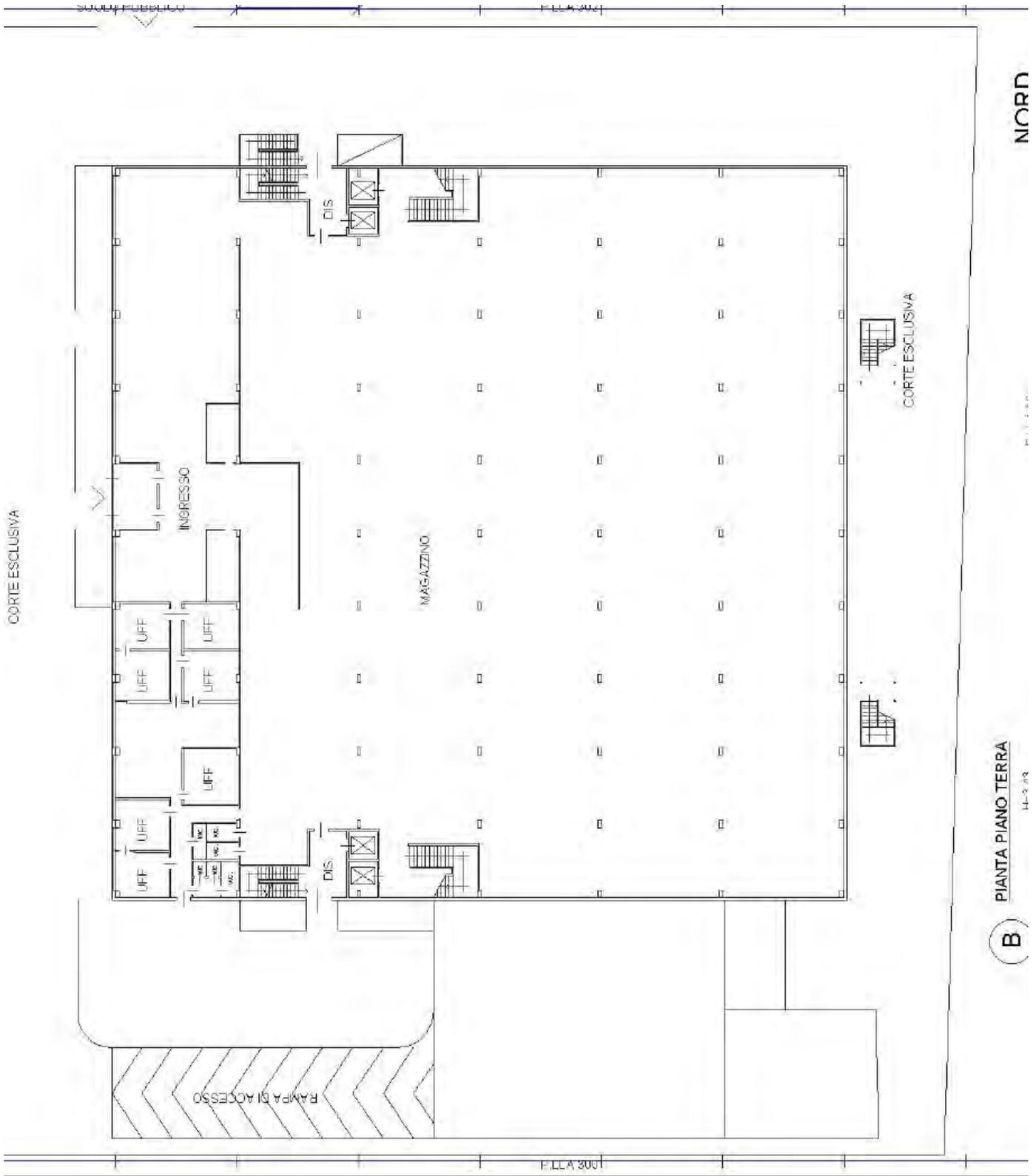
Quindi il valore da noi assegnato in riferimento alla tabella del costo di costruzione sopra indicata risulta congruo con i valori commerciali della zona da noi reperiti.

#### 1.12 Seguono planimetrie catastali, visura catastale e documentazione fotografica:



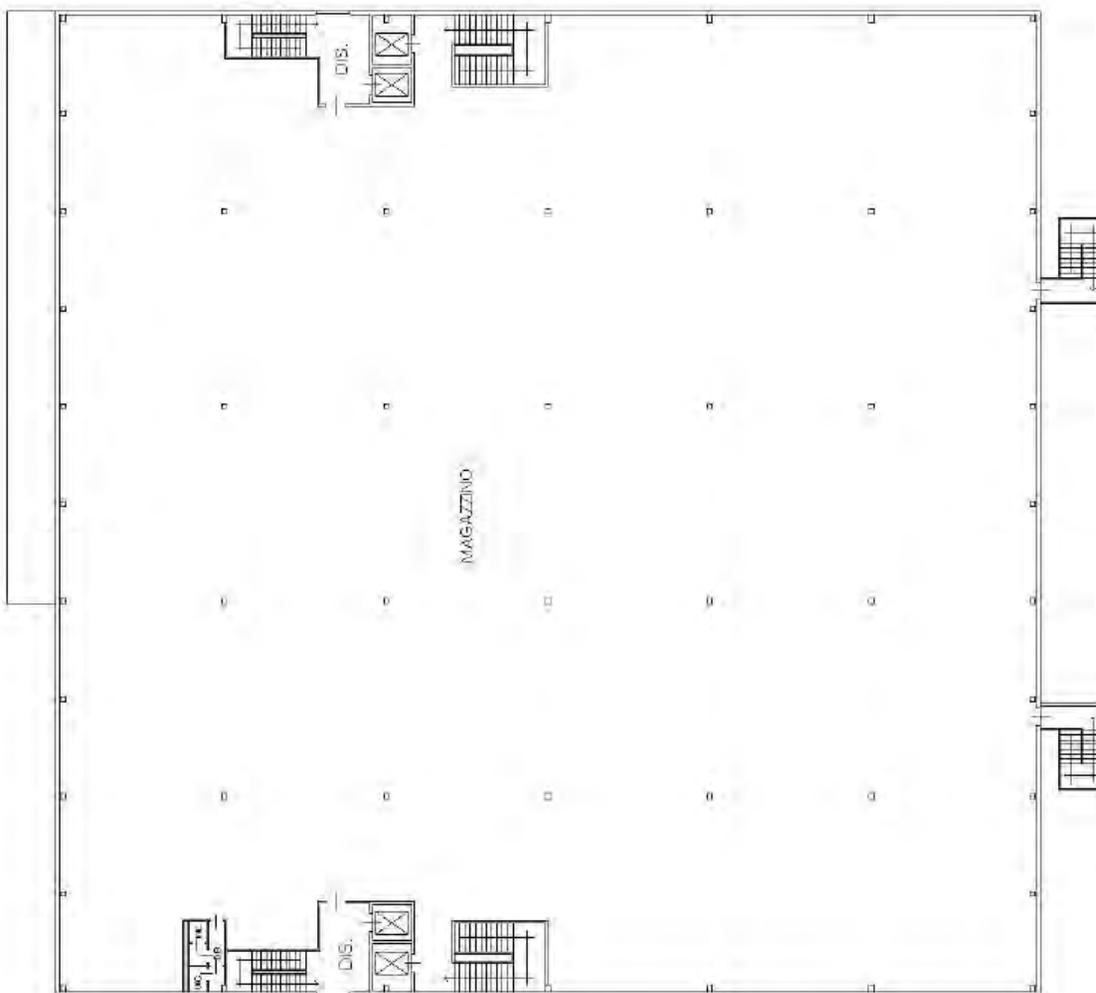
Estratto di mappa





**(B)** Pianta Piano Terra  
14-3/13

NORD



**C** Pianta Piano Primo  
14-3-33

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/06/2017

Data: 01/06/2017 - Ora: 16.44.43 Segue

Visura n.: T264075 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di AREZZO ( Codice: A390)
Catasto Fabbricati	Provincia di AREZZO Sez. Urb.: A Foglio: 104 Particella: 301 Sub.: 5

### INTESTATO

1	PAGLIAI S.P.A. con sede in AREZZO	00158120519*	(1) Proprieta' per 1/1
---	-----------------------------------	--------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 06/07/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	104	301	5	2		D/8				Euro 66.900,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2016 protocollo n. AR0138916 in atti dal 06/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 101880.1/2016)
Indirizzo		VIA THOMAS EDISON n. 9 n. 13 piano: S1-T-1;										
		effettuata con prot. n. AR0144195/2016 del 29/07/16										
Notifica		Partita							Mod.58			
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	104	301	5	2		D/8				Euro 63.292,00	AMPLIAMENTO del 25/09/2015 protocollo n. AR0118899 in atti dal 25/09/2015 AMPLIAMENTO (n. 62105.1/2015)
Indirizzo		VIA THOMAS EDISON n. 9 n. 13 piano: S1-T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

### Situazione degli intestati dal 25/09/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PAGLIAI S.P.A. con sede in AREZZO	00158120519	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		AMPLIAMENTO del 25/09/2015 protocollo n. AR0118899 in atti dal 25/09/2015 Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 62105.1/2015)	

Visura catastale

Segue documentazione fotografica.

**VISTE ESTERNE COMPLESSO**



Fronte



ingresso carrabile



Laterale sinistro



Retro

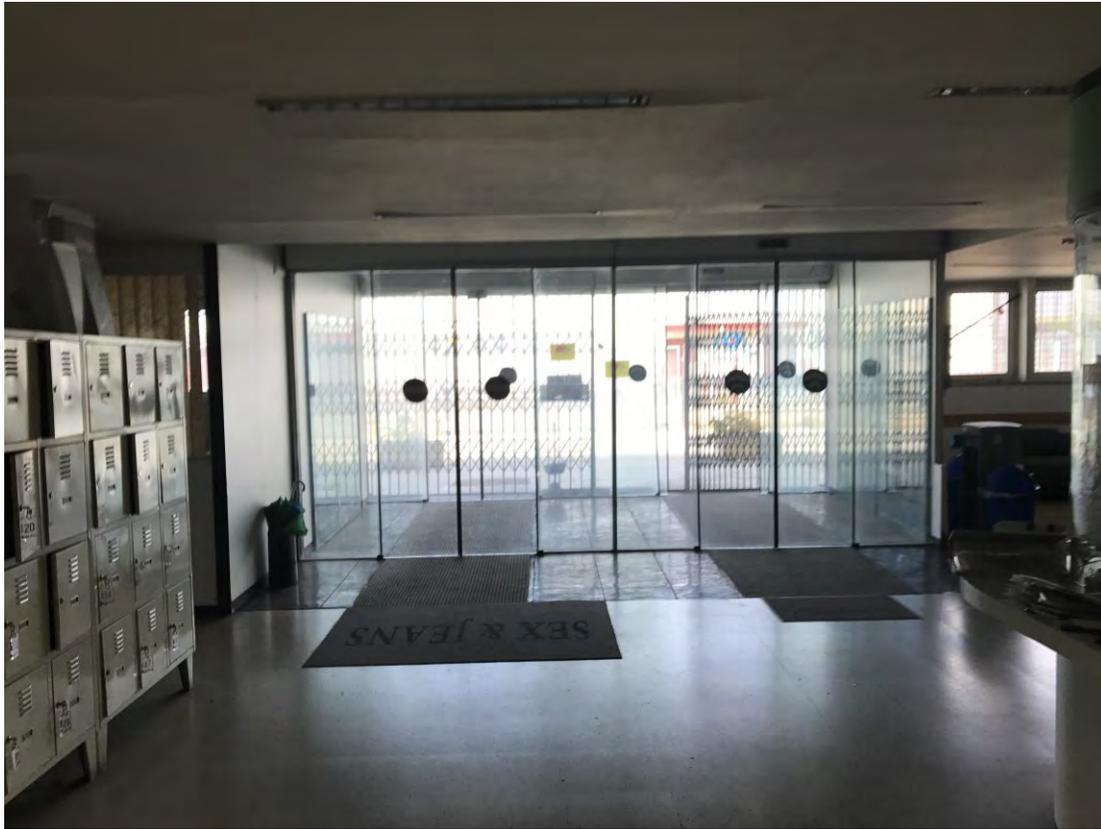


Laterale destro

## INTERNI



Piano interrato



Ingresso P.T.



Piano terra



Piano terra



Piano primo

## Comune di ORVIETO:

Prima di procedere alla descrizione e valutazione dei locali, è importante, anzi fondamentale specificare che dopo un'intervista avuta con tecnici e personale del Comune di Orvieto sono venute a conoscenza che la zona dove ricadono i fabbricati oggetto di stima è stata negli anni passati (ultimo evento 12/11/2012) interessata da allagamenti dovuti dall'esondazione del vicino fiume Paglia (affluente del Tevere) che passa in stretta prossimità dell'agglomerato di Orvieto Scalo, dove sono appunto, situati i nostri immobili.

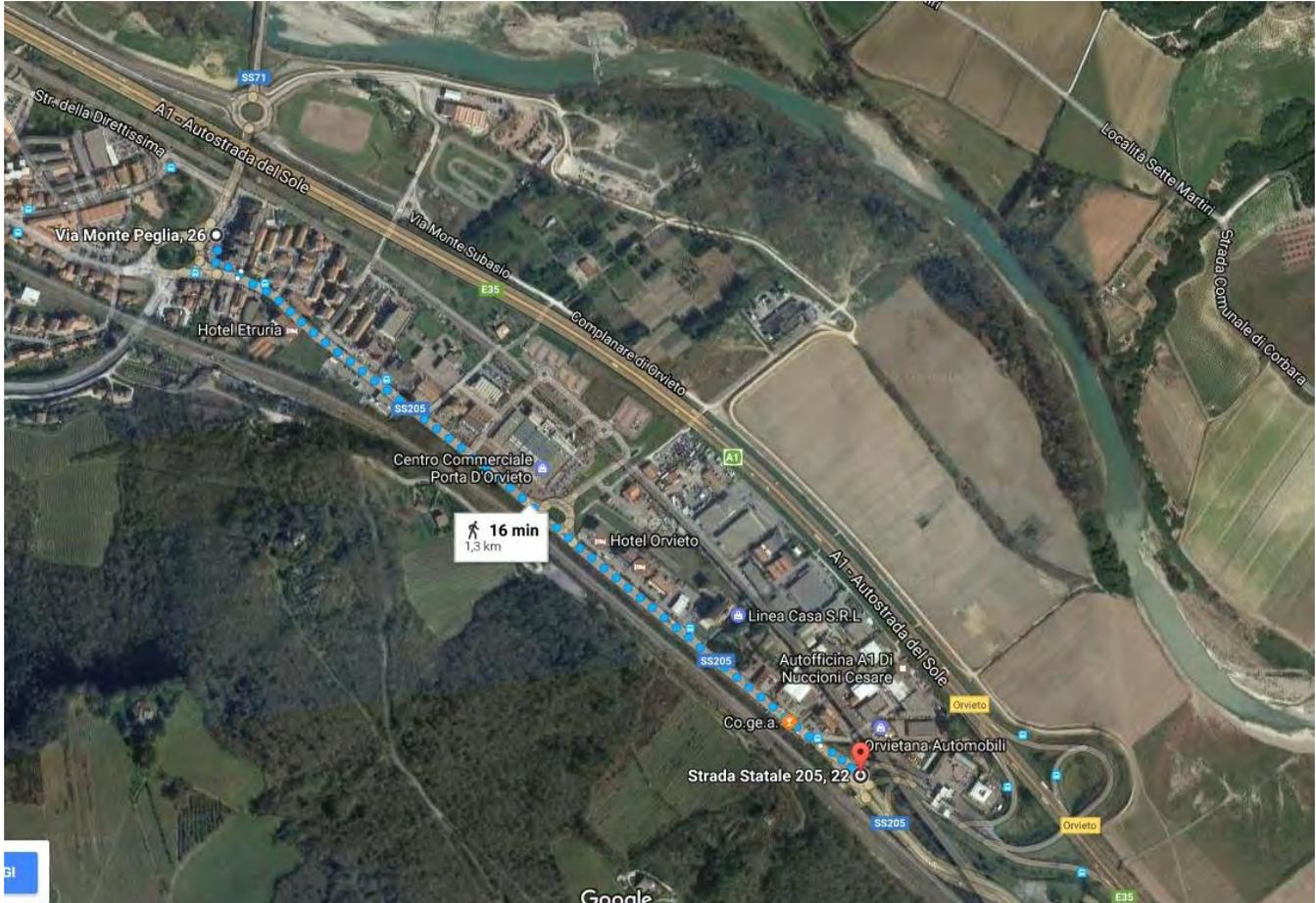
Vista la totale mancanza di una cassa di espansione, che assegnerebbe un "minimo grado di sicurezza" alla salvaguardia della corretta fruibilità degli edifici, questo comporta sicuramente una ovvia "svalutazione" degli immobili da noi presi in esame.

Segue foto dell'evento.



## Orvieto (Terni) Via Angelo Costanzi, 37

Individuazione planimetrica della zona industriale/commerciale Orvietana (Orvieto Scalo) , dove ricade l'immobile oggetto di valutazione posto in via Angelo Costanzi, civico 37 rispetto all'uscita dell'autostrada del Sole A1, (segnaposto rosso) 1,3 km. A poco più di 2 minuti di auto.



### 2.1 Provenienza del bene:

STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/09/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/09/2014 Repertorio n.: 59954 Rogante: BUCCIARELLI DUCCI PAOLO Sede: AREZZO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 8939.1/2014).

### 2.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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

*Sentenza dichiarativa di fallimento TRASCRIZIONE DEL 24.02.2017 reg. gen. 1904 Particolare 1213 Atto giudiziario del 26.01.2017*

FAVORE

Massa Creditori fallimento Pagliai SPA in liquidazione. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Pagliai S.P.A. in liquidazione

*Altre annotazioni e trascrizioni rilevate presso la conservatoria di Terni per la Pagliai SPA.*

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/10/1984 - Registro Particolare 6907 Registro Generale 8593

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/01/1988 - Registro Particolare 286 Registro Generale 424

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/1993 - Registro Particolare 6604 Registro Generale 8743

Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 3061 del 22/10/1993

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Immobili siti in ORVIETO (TR)

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2005 - Registro Particolare 625 Registro Generale 1024

Pubblico ufficiale BUCCIARELLI DUCCI PAOLO Repertorio 51669 del 28/12/2004

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Immobili siti in ORVIETO (TR)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/09/2014 - Registro Particolare 6321 Registro Generale 8076

Pubblico ufficiale BUCCIARELLI DUCCI PAOLO Repertorio 59954/22717 del 16/09/2014

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Immobili siti in ORVIETO (TR)

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/02/2017 - Registro Particolare 1213 Registro Generale 1904

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 4 del 26/01/2017

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in ORVIETO (TR)

### **2.3 Diritti demaniali o usi civici:**

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

## **2.4 Descrizione dell'immobile:**

Trattasi di locali posti al piano seminterrato di un complesso immobiliare costruito nei primi anni 70 (cinque piani fuori terra + seminterrato) attualmente i locali totalmente sgombri da qualsiasi arredo sono destinati ad uso negozio all'ingrosso e magazzino ma vista la scarsa presenza di aperture (finestre) e la mera collocazione (retro immobile a piano seminterrato) possiamo ipotizzare una difficile collocazione nel mercato immobiliare dei negozi a differenza di un più congruo mercato dei magazzini/deposito.

Il complesso immobiliare destinato a magazzini e garage a piano seminterrato, negozi a piano terra ed appartamenti a piano primo è posto lungo l'arteria stradale principale S.S. n. 71 (traversa interna Via Angelo Costanzi) che collega l'uscita dell'Autostrada del Sole alla città di Orvieto. Per detta motivazione sono presenti lungo questo importante asse stradale alcuni centri commerciali, misti a depositi e fabbricati artigianali (in minor quantità).

I locali si sviluppano totalmente a piano seminterrato con ingresso sul lato posteriore del complesso edilizio. Detto ingresso è raggiungibile tramite due rampe carrabili, ricadenti sul resede condominiale, che portano anche ai garage dei soprastanti appartamenti, la prima sul prospetto laterale destro (completamente asfaltata) e la seconda dal prospetto laterale sinistro (in parte non asfaltata). L'accesso ai locali è garantito da n. 2 aperture che ricadono su una "rientranza" del prospetto posteriore (vedasi doc. fotografica). Gli infissi sono costituiti da profilati di alluminio anodizzato e vetro singolo, muniti di saracinesche il lamiera metallica con comando di apertura/chiusura elettrico, al contrario delle finestre, poste sul prospetto retro del complesso immobiliare che sono realizzate in profilati di ferro e vetro singolo, con unica apertura a vasistas e muniti esternamente di grata in ferro. Dette finestre risultano esternamente poste ad un'altezza variabile dal piano di campagna da cm. 50 a cm. 200 visto che ricadono in prospicenza della rampa carrabile, mentre internamente sono poste a circa cm. 250 dal pavimento.

La struttura dell'immobile risulta costituita da pilastri in cemento armato gettato in opera con relative travi ricalate sotto i solai di tipo latero-cemento.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di graniglia di stessa vetustà dell'immobile (anno 1970).

E' presente all'interno dei locali il solo impianto elettrico costituito da fasce di neon, nessun tipo di generatore di calore.

I locali sono corredati da n. 1 servizio igienico con relativo antibagno.

All'interno dei locali in oggetto passano varie condutture (linee di scarico acque nere e chiare, condotta idrica, pluviali ecc...) di proprietà "condominiale" dell'intero complesso edilizio, alcune sono sotto traccia, altre all'interno di cassetture in aderenza dei pilastri (finti pilastri) ed altre a faccia vista prive di mascheramento.

Visto che alcune di queste condotte passano all'interno dei muri perimetrali e visto che alcune di queste risultano deteriorate (pluviali provenienti dalla copertura) queste generano all'interno una forte tracimazione delle acque meteoriche che hanno causato un irrimediabile e insalubre (muffe) distaccamento dell'intonaco, oltre alla presenza a quota prospiciente la pavimentazione di un'umidità di risalita dalle fondazioni del complesso edilizio. Così come altri distaccamenti di intonaco e "bollature" sono presenti nei due lati dei locali che risultano totalmente

interrati. Quindi concludendo dobbiamo assegnare ai locali oggetto di stima un grado di manutenzione molto scarso così come lo stesso grado di rifinitura.

I locali sono composti da:

**Piano seminterrato**, altezza cm. 3,52 unico locale destinato a negozio all'ingrosso con relativa tramezzatura interna che separa la porzione destinata a magazzino. Detta tramezzatura risulta di minor dimensione di quella riportata nelle tavole grafiche depositate in amm.ne com.le (maggior ampiezza apertura, priva di infisso).

**Esternamente** l'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo, privo di pittura e bisognoso di una consistente manutenzione.

*Dimensionamento locali con **calcolo superficie commerciale**:*

Piano seminterrato

Negozio all'ingrosso  $Mq. 420 \times 1 = Mq. 420$  (vedasi tavola grafica ultimo titolo aut.ivo Mq. **390 utili**)

Magazzino i  $Mq. 59 \times 0,65 = Mq. 38$

Resede esclusa area a sedime edificio **Mq. 0**

**Totale superficie commerciale Mq. 458,00**

Gli impianti presenti nei locali sono:

- Impianto elettrico di illuminazione con corpi illuminanti prevalentemente appesi a soffitto di tipo neon lineare.
- Nessun impianto termico o di aerazione forzata.

Stato manutentivo del corpo di fabbrica: **S C A R S O**

## **2.5 Congruenza dei dati:**

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

## **2.6 Conformità ai Titoli Autorizzativi:**

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

- Concessione Edilizia N. 39/1070 del 21.04.1970
- C.E. 333/6798/70 del 26.11.1970
- C. E. 682/83/5/71 del 04.02.1972
- C. E. 173/2298/73 del 28.05.1973
- C.E. 802/9455/73 del 31.01.1974
- C.E. 1/287/74 del 02.09.1974

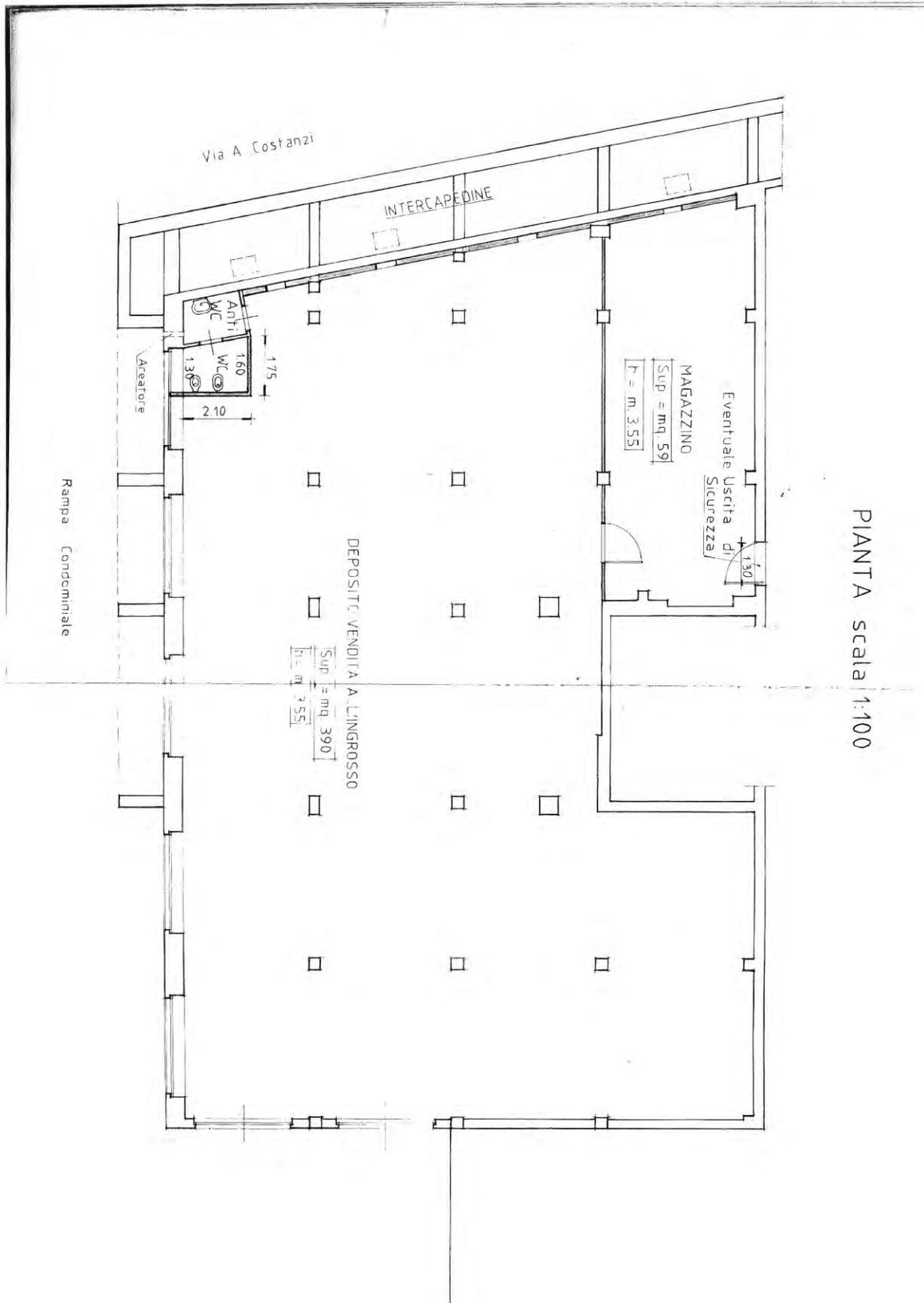
- D.I.A. ex art. 8 D.L. 193 del 26.05.1995 a nome Sestini Paolo amm.re Pagliai s.p.a. N. 628 del 03.08.1995 protocollo gen. N.5.

Alla data del sopralluogo ed in base all'accesso da me effettuato presso l'amministrazione comunale in data 20 Giugno, **sono state riscontrate alcune incongruenze** tra la realtà e gli elaborati depositati, più precisamente consistenti in,

*Piano Seminterrato*: Diverso dimensionamento dell'apertura che separa la zona di vendita all'ingrosso alla zona magazzino.

In merito a quanto sopra indicato si ritiene che tutte le opere realizzate in difformità **sono assentibili** mediante presentazione di Sanatoria e con il pagamento della sanzione pecuniaria di € 1000,00 ai sensi dell'art. 6 comma 2 del DPR 380/01. A detto importo dovranno essere sommate tutte le spese inerenti, i *diritti di segreteria* e gli *onorari del tecnico* incaricato alla redazione della pratica edilizia, nonché gli *aggiornamenti catastali* indispensabili. Quindi complessivamente le spese e gli onorari necessari alla sanatoria delle opere difformi ammonteranno a circa **€. 3'000,00**. Se invece si sceglie il ripristino delle opere all'ultimo stato di progetto, queste consisterebbero nella ricostruzione della tramezzatura con relativa installazione dell'infisso. Quindi in base agli atti autorizzativi sopra citati, sotto il profilo della regolarità urbanistica, dopo la presentazione della sanatoria o il ripristino delle opere, sopra indicate l'immobile verrà garantito conforme a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

**Segue nella pagina seguente la tavola grafica ULTIMO stato realizzato allegata alla pratica anno 1995 n. 628.**



PIANTA scala 1:100

## 2.7 Variazioni catastali:

La rappresentazione catastale **NON** corrisponde allo stato di fatto vista la presenza della maggior apertura nella tramezzature. Necessario aggiornamento catastale (procedura DOCFA).

## 2.8 Possesso del bene:

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

## 2.9 Valore degli immobili:

Considerati lo scarso grado di **rifinitura**, dovuto alla vetustà dell'immobile (47 anni), la **buona condizione statica** ma la **scarsa condizione manutentiva** (vista la presenza di alcune infiltrazioni di umidità che causano il distacco dell'intonaco interno e della tinteggiatura), **l'ottimo posizionamento** (zona industriale) vicina all'autostrada A1 a circa 2 min di auto, vista la zona servita da tutti i servizi pubblici, ma ricadente **sulla zona rischio esondazione** quindi con forte rischio idraulico, **l'ottima fruibilità** (visti gli ampi spazi interni) 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 **euro 300,00 (trecento/00)**.

Ottenendo così:

Mq. 458 x €. 300,00 = €. 137'400,00

## 2.10 Suddivisione in lotti

Il bene costituisce un lotto nell'ambito della procedura esecutiva; la suddivisione in altri lotti, risulterebbe incoerente ed inapplicabile visto che non è possibile suddividere gli accessi dell'immobile.

## 2.11 Conclusioni

Facendo quindi un esame delle caratteristiche riportate in precedenza, riferendosi allo stato di vetustà/conservazione ordinario, non si riscontrano elementi tali da determinare aggiunte al valore stimato o influenzare il dato prezzo/mq, mentre invece appare opportuno individuare una detrazione pari a 3.000 € come individuato al paragrafo 1.6 Conformità ai titoli autorizzativi della presente relazione, per regolarizzare urbanisticamente lo stato dell'immobile.

Quindi otteniamo un valore finale dell'immobile pari ad €. 137'400,00 – 3'000,00 = €. 134'400,00 arrotondato ad **€. 134'000,00 (centotrentaquattromila/00)**.

Riscontro valore assegnato con [Tabella O.M.I.](#)

### [Tabella immobili produttivi:](#)

Assegneremo la tabella OMI per i fabbricati commerciali (anche come indicato dai precedenti stimatori) vista la tipica tipologia di magazzino di vendita (vedasi P. Edilizia anno 1995) e non di vendita al minuto.

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**

Provincia: **TERNI**

Comune: **ORVIETO**

Fascia/zona: **Suburbana/CICONIA-SFERRACAVALLO-ORVIETO SCALO-SEGHERIA-LA SVOLTA**

Codice zona: **E1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Normale	1300	2400	L	12	20	L
Magazzini	Normale	400	800	L	2	4	L
Negozi	Normale	950	1900	L	6	11	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Come possiamo vedere i prezzi medi di mercato sono riferiti a tipologie con stato conservativo NORMALE, per questo il valore da noi assegnato (€ 300) risulta più **BASSO** del minimo (pari a 400 €.) in primo luogo perché rispecchia fedelmente lo **stato di rifinitura e di conservazione (vetustà anni 47)** ed in secondo luogo visto che il **mercato immobiliare** trascorso ha subito e subisce ancora ad oggi un forte calo della richiesta di edifici di questa tipologia e quindi “inevitabilmente” e “prudenzialmente” lo poniamo più vicino al “range” minimo dell’istituto.

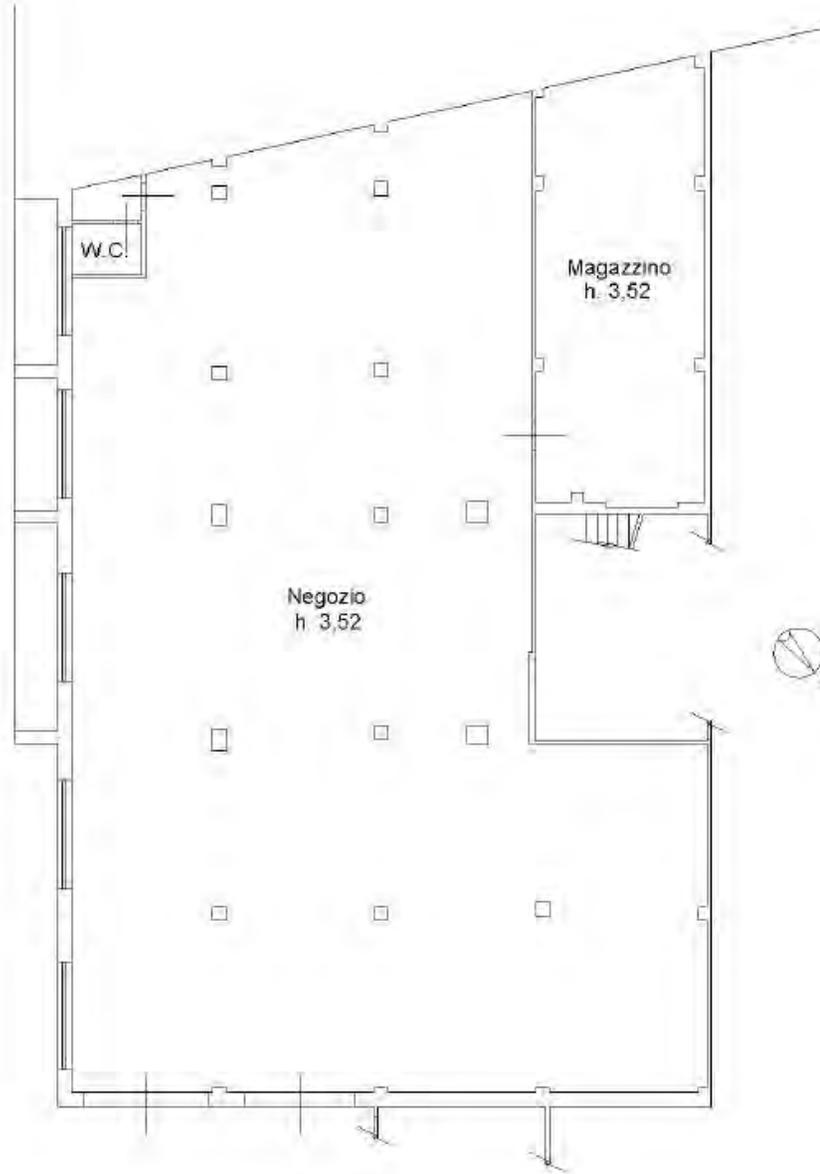
**Verifica valutazione tramite la capitalizzazione del reddito delle unità immobiliari locate:**

Non vi sono porzioni o parti locate dell’edificio.

*Non si ritiene necessario verificare il valore assegnato con altre procedure comparative.*

**2.12 Seguono la planimetria catastale, la visura catastale, la mappa, l’elenco subalterni, l’elaborato planimetrico e la documentazione fotografica:**

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/06/2017

Data: 01/06/2017 - Ora: 16.47.15 Segue

Visura n.: T265420 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>ORVIETO</b> ( Codice: G148) Provincia di <b>TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 158 Particella: 31 Sub.: 135

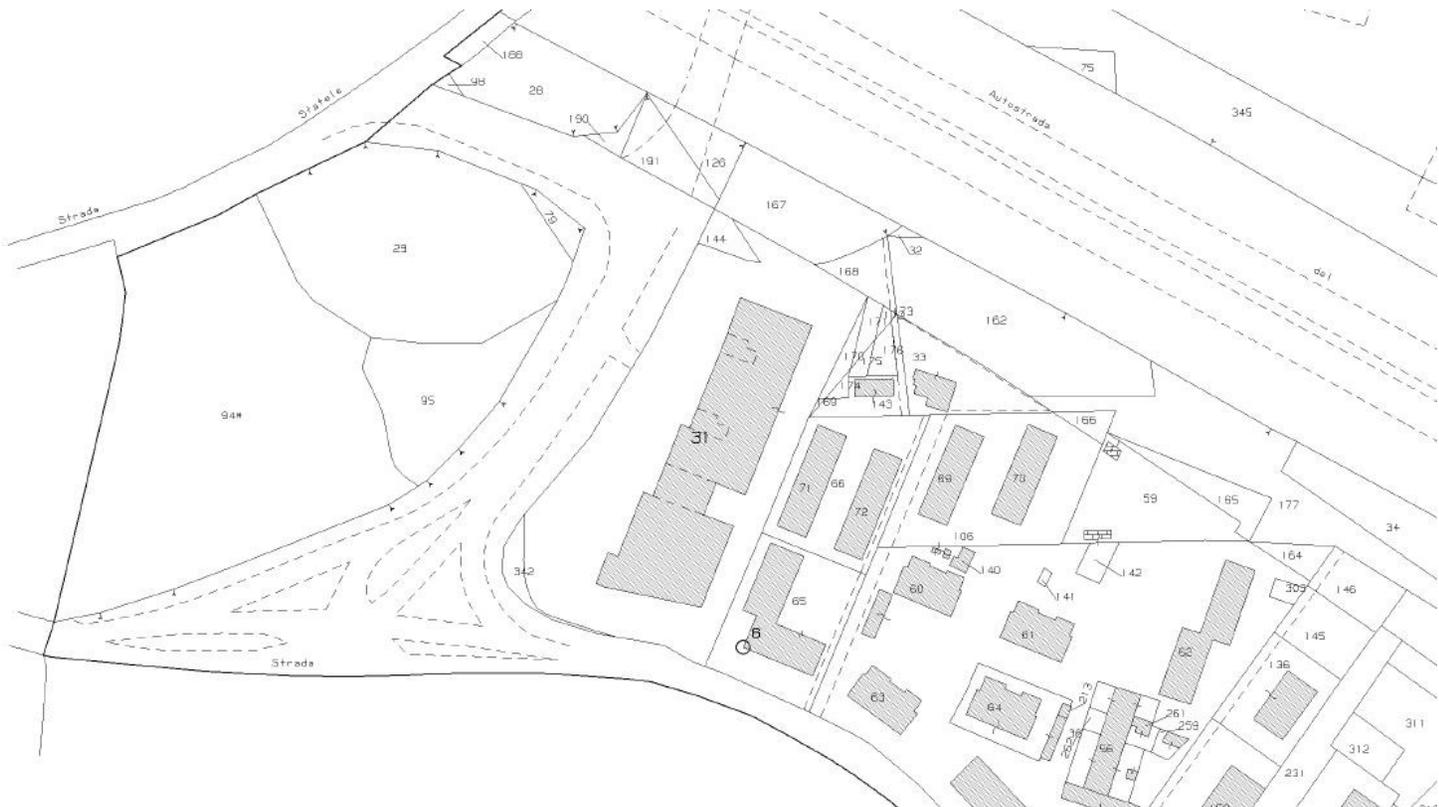
### INTESTATO

1	PAGLIAI SPA con sede in AREZZO	00158120519	(1) Proprietà per 1/1
---	--------------------------------	-------------	-----------------------

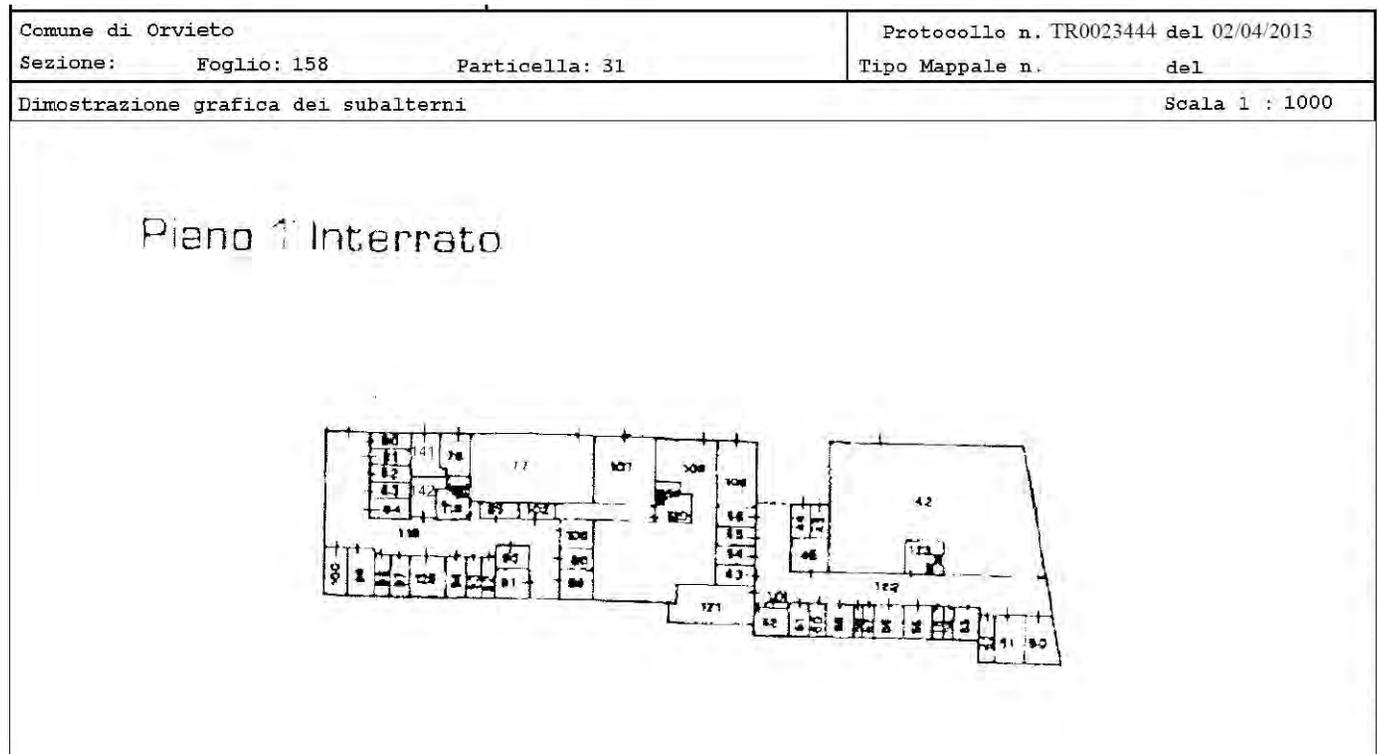
### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		158	31	135			C/1	7	419 m <sup>2</sup>	Totale: 442 m <sup>2</sup>	Euro 6.643,34	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA ANGELO COSTANZI n. 37 piano: S1-										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

### Estratto di Mappa



121	VIA MONTE PEGLIA				DA 97 A 100 - 102 - 105 - 125 - 136 - 137 BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO CALDAIA) AI SUB 1 DA 3 A 19 DA 22 A 41 DA 69 A 71 - 74 - 103 - 104 - 106 - 110 - 126 - 136 - 137
122	VIA ANGELO COSTANZI				BENE COMUNE NON CENSIBILE (RAMPA DI ACCESSO) AI SUB 15 DA 43 A 45 DA 50 A 66 - 101
123	VIA ANGELO COSTANZI				BENE COMUNE NON CENSIBILE (ATRIO E VANO SCALA) AI SUB DA 3 A 18 DA 43 A 45 DA 50 A 66 - 101 SOPPRESSO
124	VIA ANGELO COSTANZI				AUTORIMESSA
125	VIA MONTE PEGLIA			S1	
126	VIA MONTE PEGLIA	16		T	UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE
127					SOPPRESSO
128	VIA MONTE PEGLIA			S1	AUTORIMESSA
129	VIA MONTE PEGLIA	2		7	UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE
130	VIA MONTE PEGLIA	6		T	NEGOZIO
131	VIA ANGELO COSTANZI	37		1	UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE
132	VIA MONTE PEGLIA	12		T	BANCA
133	VIA ANGELO COSTANZI			S1	AUTORIMESSA
134	VIA ANGELO COSTANZI			S1	AUTORIMESSA
135	VIA ANGELO COSTANZI	37		S1	NEGOZIO
136	VIA MONTE PEGLIA	22		1	UFFICIO O STUDIO PRIVATO
137	VIA MONTE PEGLIA	22		1	UFFICIO O STUDIO PRIVATO
138	via monte peglia	31		4	011 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
139	via monte peglia	31		4	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
140	via monte peglia			4	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 138 E 139
141	via monte peglia	11		S1	AUTORIMESSA
142	via monte peglia	11		S1	AUTORIMESSA



Elaborato planimetrico da aggiornare ex sub. 42 ad oggi sub. 135.

Segue documentazione fotografica.

**VISTE ESTERNE**



**Ingresso**



Laterale



Retro locali (lato

totalmente interrato)

## INTERNI







## Orvieto (Terni) - Via Monte Cimino, 21 (anche denominata Via Santa Letizia).

Individuazione planimetrica della zona industriale/commerciale Orvietana (Orvieto Scalo), dove ricade l'immobile oggetto di valutazione posto in via Monte Cimino, civico 21 rispetto all'uscita dell'autostrada del Sole A1, (segnaposto rosso) ad 1,2 km. A poco più di 3 minuti di auto.



### 3.1 Provenienza del bene:

STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/09/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/09/2014 Repertorio n.: 59954 Rogante: BUCCIARELLI DUCCI PAOLO Sede: AREZZO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 8939.1/2014).

### 3.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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

**Sentenza dichiarativa di fallimento TRASCRIZIONE DEL 24.02.2017 reg. gen. 1904 Particolare 1213 Atto giudiziario del 26.01.2017**

FAVORE

Massa Creditori fallimento Pagliai SPA in liquidazione. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Pagliai S.P.A. in liquidazione

ISCRIZIONE CONTRO del **09/05/1990 - Registro Particolare 452 Registro Generale 3702**

Pubblico ufficiale LO SCHIAVO GIANCARLO Repertorio 7078 del 26/04/1990

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in ORVIETO (TR)

*Le altre trascrizioni ed annotazioni presenti presso la conservatoria di Terni per la Pagliai SPA sono state riportate al paragrafo 1.2 del bene posto in Via Angelo Costanzi.*

### **3.3 Diritti demaniali o usi civici:**

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

### **3.4 Descrizione dell'immobile:**

Trattasi di un immobile di forma geometrica regolare ad uso deposito-commerciale **edificato tra gli anni 1990 – 1991**, attualmente destinato ad attività commerciale all'ingrosso. L'edificio si sviluppa su un unico piano fuori terra. Il lotto dove ricade l'immobile è confinante sul fronte (prospetto Nord) con un parcheggio pubblico che fa da cuscinetto con l'Autostrada del Sole A1, sul retro (fronte Sud) con la linea ferroviaria Firenze – Roma per i confini laterali confina con altre proprietà di immobili produttivi/commerciali.

**La struttura portante è realizzata da una rete di pilastri (25 come si legge dal certificato di collaudo statico allegato) su plinti di fondazione gettati in opera collegati da cordoli porta muro oltre alle travi di bordo ad H in Cemento Armato Precompresso e alle travi di copertura ad Y.** Il tamponamento in pannelli di cemento armato prefabbricato hanno una rifinitura rigata all'esterno e liscia all'interno dove solo sul fronte alloggiavano la fascia di finestre (10) oltre all'ingresso, ad eccezione di n. 2 aperture (porte) sul lato posteriore, una adibita ad ingresso ed una alla centrale termica non collegata internamente ed alcune sul lato destro e sinistro (complessivamente sui due prospetti n. 4 porte e n. 6 finestre). La copertura, come riportano le tavole grafiche di Concessione è in pannelli di cemento amianto, così come la sottostante controsoffittatura, tra le due orditure trova posto un materassino di lana di vetro isolante (vedasi doc. fotografica).

L'immobile è così composto:

**Piano terra**, altezza cm. 450. Detto piano è destinato all'ingresso principale, agli uffici (singolo vano) ai servizi igienici N. 2 con relativo antibagno (un servizio è privo di finestra) alla zona di vendita e al magazzino espositivo. Esternamente in prospicenza sia dell'ingresso posto sul fronte che quello sul retro è presente una pensilina con sbalzo di ml. 4,00 a protezione appunto, dei due accessi realizzata in lamierino metallico. In prossimità dell'ingresso principale sul fronte è presente una gabbia con funzione di doppia porta di ingresso realizzata con

profilati in alluminio colorato e vetro. Sono presenti all'interno alcune strutture di arredo (banco reception e zona fatturazione) oltre ad una pannellatura attrezzata a scaffalature (zona ingresso posteriore).

**La pavimentazione** è in mattonelle di graniglia dove sono presenti importanti chiazze di calcaree dovute probabilmente (a giudizio dello scrivente) dalla lenta asciugatura (infiltrazione verso il sottostante massetto/suolo) di acqua meteorica durante i trascorsi eventi di allagamento. Ipotesi rafforzata dalla presenza di "fango secco" in prossimità dei due ingressi principali.

**Le finestrate** come detto precedentemente, gran parte situate solo nella fascia centrale di tamponamento del prospetto frontale, assicurano una buona illuminazione per la zona ingresso e l'ufficio ma una scarsissima illuminazione e scambio di aria naturale per il resto dell'edificio. Quest'ultime sono realizzate con montanti di alluminio a vetro singolo in sufficiente stato manutentivo, al contrario delle due grandi aperture di accesso (una sul prospetto frontale ed una su quello posteriore) realizzate in profilati e lamierino metallico prive di vetro o materiale trasparente.

**Esternamente** l'immobile si presenta in buono stato manutentivo, la pittura ormai in alcuni punti scolorita necessita di un nuovo strato di colore (bianco). Il piazzale risulta totalmente asfaltato. Quest'ultimo è interamente recintato su tutti i lati tramite muretto in cls e grata metallica superiore (ferro zincato) per un'altezza complessiva di cm. 180. Sulla recinzione sono presenti N. 2 cancelli scorrevoli carrabili (uno sul confine Nord e l'altro su quello Sud). Presenza di marciapiedi esterni lungo tutto il perimetro dell'edificio realizzati in piastrelle di cls.

La presenza di alte pannellature fonoassorbenti di colore verde poste a confine tra il parcheggio fronte edificio e l'autostrada A1, NON rendono visibile l'immobile lungo il tratto autostradale, cosa invece opposta (vista la mancanza dei pannelli) al momento dell'installazione dell'insegna sopra la quota di copertura (anno 1991) ad oggi rimossa.

La presenza della linea ferroviaria al passaggio dei treni ad alta velocità, posta in rilevato (sopra quota copertura) crea vibrazioni e forti rumori avvertibili anche dall'interno dell'immobile preso in esame.

*Dimensionamento locali con **calcolo superficie commerciale**:*

Piano terreno ml. 60,72 x ml. 37,48 =  $Mq. 2275 \times 1 = Mq. 2275$

*Resede: Da un esame del resede si evince che il parcheggio pubblico posto sul fronte dell'edificio ricade all'interno della particella 31 (vedasi planimetria catasto Terreni) mentre è stato correttamente frazionato al catasto Fabbricati dove gli è stato assegnato il subalterno 2 giustamente intestato a "Comune di Orvieto con sede in Orvieto" p.iva 81001510551 di mq. 780 (vedasi elaborato subalterni).*

Quindi per il calcolo della superficie resede prenderemo la superficie totale della P.IIa 31 sottratta dei mq. del subalterno 2 e dell'area a sedime dell'edificio.

P.IIa 31 intero lotto Mq. 5240 (ricavati dalla visura catasto terreni) – Mq. 780 (subalterno 2) – Mq. 2275 (area a sedime edificio) =  $Mq. 2185 \times 0,1$  coefficiente sup. commerciale 10% = **Mq. 218,5**

**Totale superficie commerciale Mq. 2493,50**

Gli impianti presenti nei locali sono:

- impianto elettrico di illuminazione con corpi illuminanti prevalentemente appesi a soffitto di tipo neon lineare.
- Impianto termico tramite n. 5 corpi termoventilanti (diffusori) e caldaia Unical 349 Kw di potenza utile, a gasolio.

Stato manutentivo del corpo di fabbrica: **B U O N O**

### **3.5 Congruenza dei dati:**

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

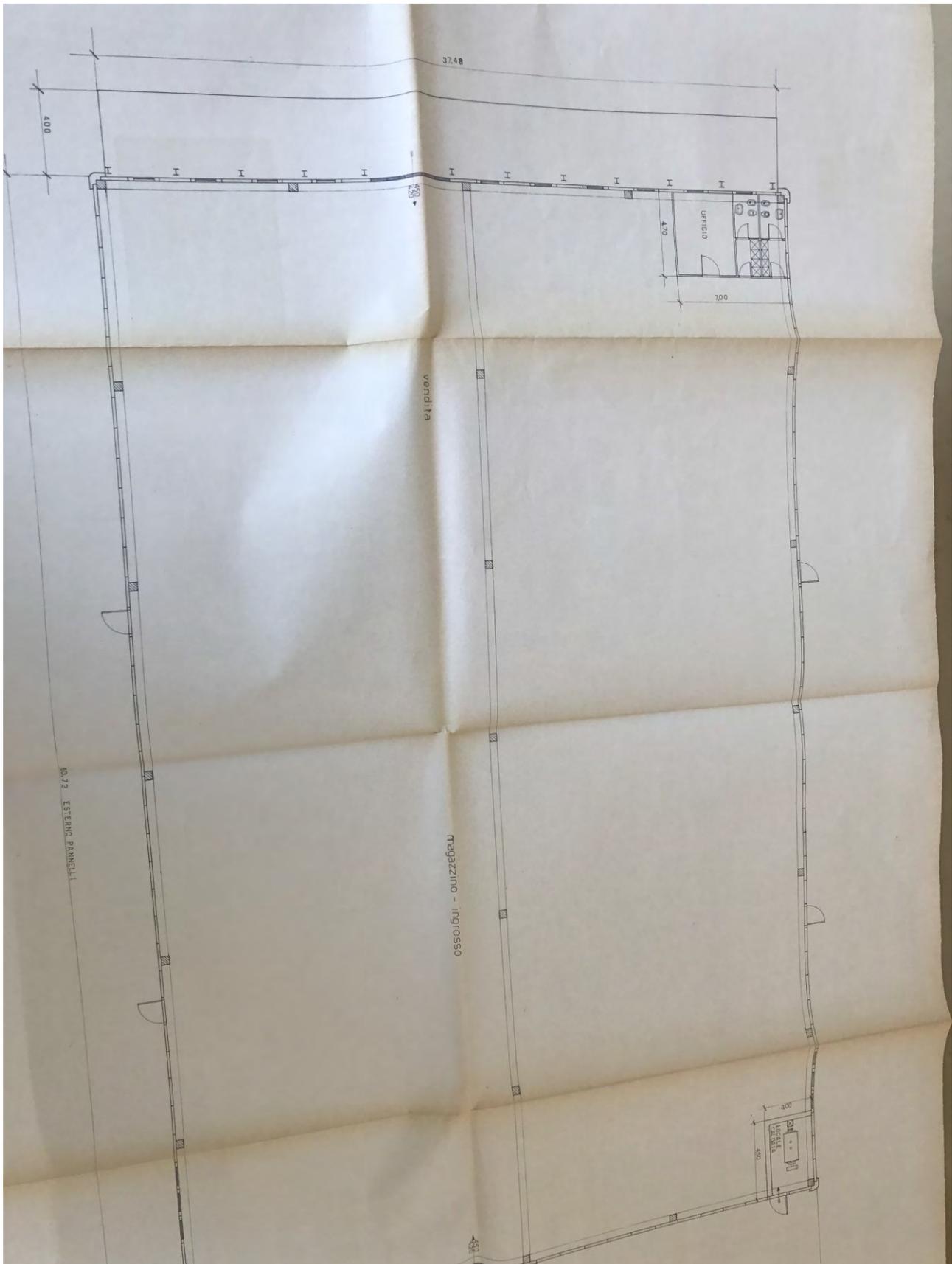
### **3.6 Conformità ai Titoli Autorizzativi:**

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

- Concessione Edilizia N. **534 del 10 Ottobre 1989** per la costruzione di un edificio perv attività commerciali.
- Variante Edilizia N. **199 del 26 Aprile 1991** e relativa agibilità con sopralluogo del 16.11.1992.
- Pratica Edilizia N. **5/28 del 11.01.1991** Autorizzazione N. 6 del 31.01.1991.

Alla data del sopralluogo ed in base all'accesso da me effettuato presso l'amministrazione comunale in data 22 Giugno, **non sono state riscontrate incongruenze** tra la realtà e gli elaborati depositati, visto che le superfetazioni presenti all'interno riguardano solo alcuni arredi "attrezzati" e la gabbia di doppio ingresso di tipologia "movibile". Quindi in base agli atti autorizzativi sopra citati, sotto il profilo della regolarità urbanistica, l'immobile verrà garantito conforme a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

**Segue scatto fotografico della tavola grafica ULTIMO stato realizzato allegata alla pratica anno 1991 N. 199.**



### 3.7 Variazioni catastali:

La rappresentazione catastale corrisponde allo stato di fatto. Non è necessario nessun aggiornamento catastale (procedura DOCFA).

### 3.8 Possesso del bene:

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

### 3.9 Valore degli immobili:

Considerati il **buon grado di rifinitura**, la **buona condizione statica**, il **sufficiente posizionamento** zona industriale prospiciente all'autostrada A1 a circa 2 min di auto (ma non visibile) e presenza della linea ferrovia ad alta velocità, vista la zona servita da tutti i servizi pubblici, ma ricadente **sulla zona rischio esondazione** quindi con forte rischio idraulico, **l'ottima fruibilità** (visti gli ampi spazi interni) 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 **euro 400,00** (*quattrocento/00*).

Ottenendo così:

**Mq. 2493,50 x €. 400,00 = €. 997'400,00 arrotondato ad €. 997'000,00** (*novacentonovantasettemila/00*).

### 3.10 Suddivisione in lotti

Il bene costituisce un lotto nell'ambito della procedura esecutiva; la suddivisione in altri lotti, risulterebbe incoerente ed inapplicabile visto che non è possibile suddividere gli accessi dell'immobile.

### 3.11 Conclusioni

Facendo quindi un esame delle caratteristiche riportate in precedenza, riferendosi allo stato di vetustà/conservazione ordinario, non si riscontrano elementi tali da determinare aggiunte al valore stimato o influenzare il dato prezzo/mq.

Riscontro valore assegnato con [Tabella O.M.I.](#)

#### [Tabella immobili produttivi:](#)

Assegneremo la tabella OMI per i fabbricati produttivi e NON commerciali come indicato dai precedenti stimatori, vista la tipica tipologia di "Capannone industriale" e non di magazzino o negozi commerciali (comunque con lo stesso range minimo).

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**

Provincia: TERNI

Comune: ORVIETO

Fascia/zona: Suburbana/CICONIA-SFERRACAVALLO-ORVIETO SCALO-SEGHERIA-LA SVOLTA

Codice zona: E1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	400	700	L	1,7	2,8	L
Capannoni tipici	Normale	400	700	L	1,7	2,8	L
Laboratori	Normale	400	700	L	0	0	

[Stampa](#)

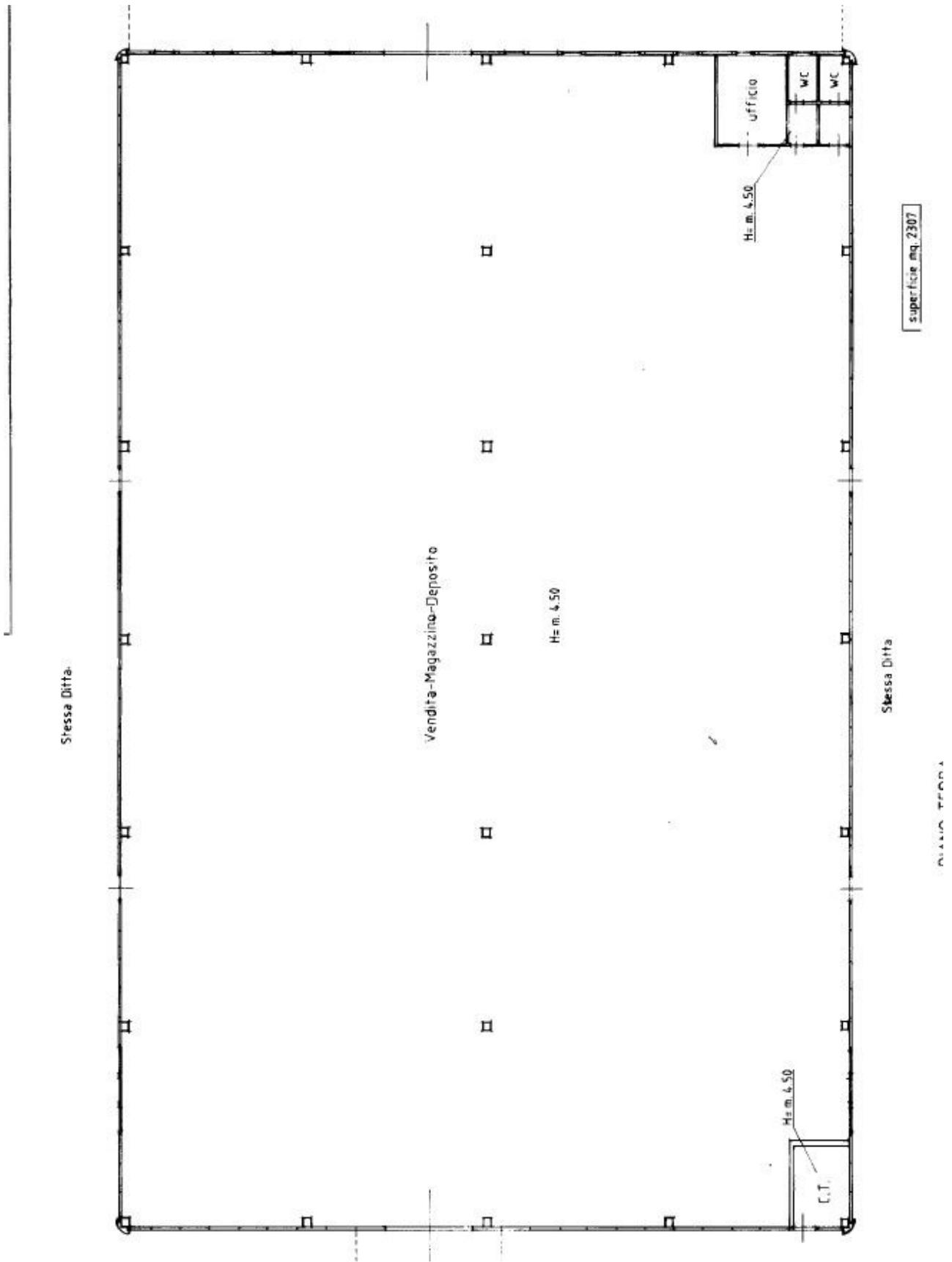
[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Come possiamo vedere i prezzi medi di mercato sono riferiti a tipologie con stato conservativo NORMALE, per questo il valore da noi assegnato (€. 400) risulta lo stesso del range minimo e non superiore in primo luogo perché rispecchia fedelmente lo **stato di rifinitura e di conservazione** ed in secondo luogo visto che il **mercato immobiliare** trascorso ha subito e subisce ancora ad oggi un forte calo della richiesta di edifici di questa tipologia e quindi “inevitabilmente” e “prudenzialmente” lo poniamo appunto sul “range” minimo dell’istituto.

**3.12 Seguono la planimetria catastale, la visura catastale, la mappa, l’elenco subalterni, l’elaborato planimetrico e la documentazione fotografica:**





Direzione Provinciale di Terni  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: ORVIETO  
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

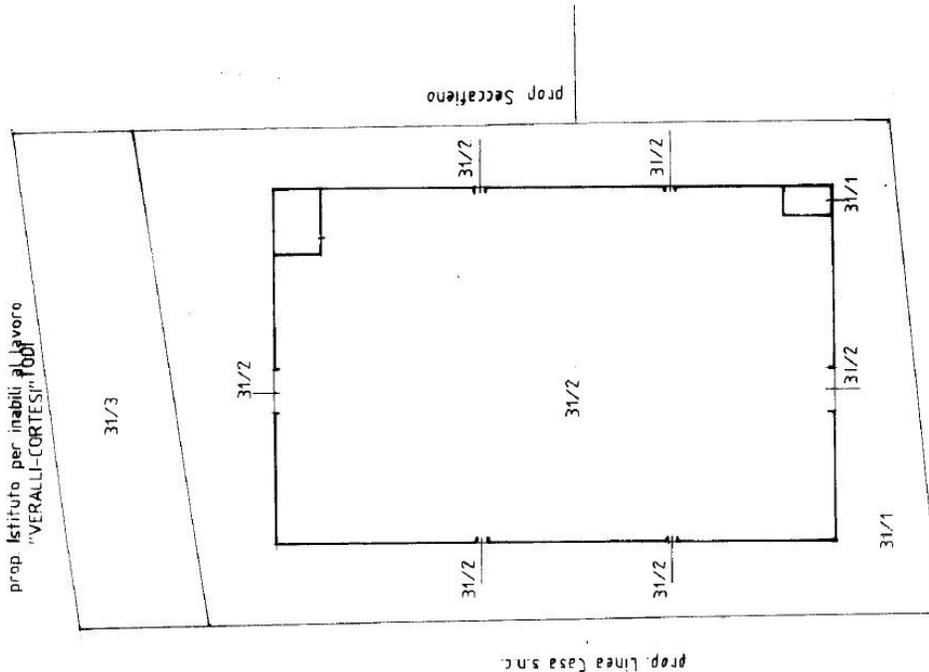
Comune	Sezione	Foglio 160	Particella 31	Tipo mappale	del:	
ORVIETO						
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA SANTA LETIZIA		T			Partita speciale A D08 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI F01 AREA URBANA
2	VIA SANTA LETIZIA		T			
3	VIA SANTA LETIZIA		T			

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0.00

**ELABORATO PLANIMETRICO**

DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI



Segue documentazione fotografica.

## VISTE ESTERNE



Fronte



Parcheggio e vista

pannellature fonoassorbenti autostrada.



Laterale sinistro



Laterale destro

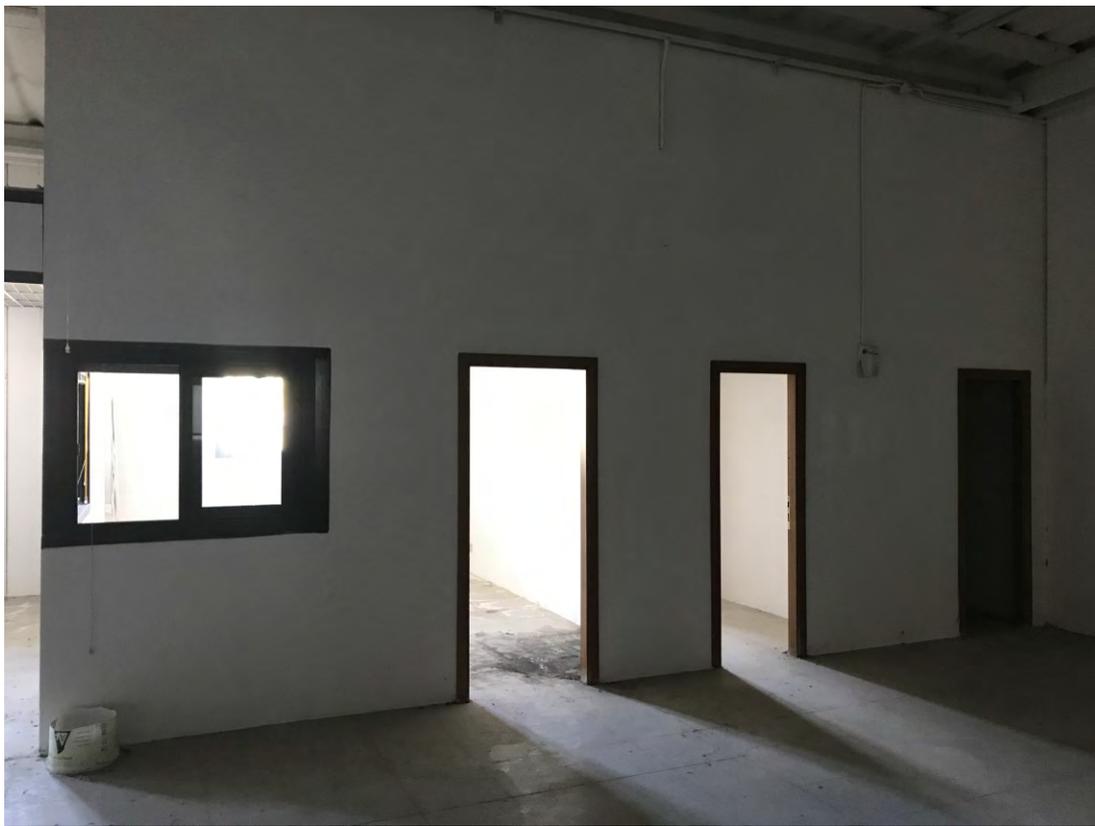


Retro

## VISTE INTERNE



Ingresso









## Comune di Pesaro:

### Pesaro (PU) Via degli Abeti, 130

Individuazione planimetrica della zona industriale/commerciale di Pesaro, dove ricade l'immobile oggetto di valutazione, posto in via degli Abeti, civico 130 (segnaposto rosso) rispetto all'uscita dell'autostrada A14, distanza circa 3 km. A poco più di 4 minuti di auto.



#### 4.1 Provenienza del bene:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/07/2014 Repertorio n.: 59852 Rogante: BUCCIARELLI DUCCI PAOLO Sede: AREZZO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4706.1/2014)

#### 4.2 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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

**Sentenza dichiarativa di fallimento TRASCRIZIONE DEL 28.02.1017 reg. gen. 2199 Particolare 1372 Atto giudiziario del 26.01.2017**

FAVORE

Massa Creditori fallimento Pagliai SPA in liquidazione. Per la quota di 1/1 proprietà

CONTRO

Pagliai S.P.A. in liquidazione

ISCRIZIONE CONTRO del **01/10/2015 - Registro Particolare 1854 Registro Generale 9587**

Pubblico ufficiale BUCCIARELLI DUCCI ELENA Repertorio 466/233 del 28/09/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in PESARO (PU)

ISCRIZIONE CONTRO del **11/08/2016 - Registro Particolare 1731 Registro Generale 9134**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4927 del 23/07/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PESARO (PU)

*Altre annotazioni e trascrizioni rilevate presso la conservatoria di Pesaro per la Pagliai SPA.*

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2017 - Registro Particolare 1372 Registro Generale 2199

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 4 del 26/01/2017

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in PESARO (PU)

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2005 - Registro Particolare 731 Registro Generale 1311

Pubblico ufficiale BUCCIARELLI DUCCI PAOLO Repertorio 51669 del 28/12/2004

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Immobili siti in PESARO (PU)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/07/2014 - Registro Particolare 4706 Registro Generale 6937

Pubblico ufficiale BUCCIARELLI DUCCI PAOLO Repertorio 59852/22658 del 26/06/2014

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PESARO (PU)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/06/2003 - Registro Particolare 5479 Registro Generale 8973

Pubblico ufficiale BUCCIARELLI DUCCI PAOLO Repertorio 49616/18178 del 28/05/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PESARO (PU)

#### **4.3 Diritti demaniali o usi civici:**

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

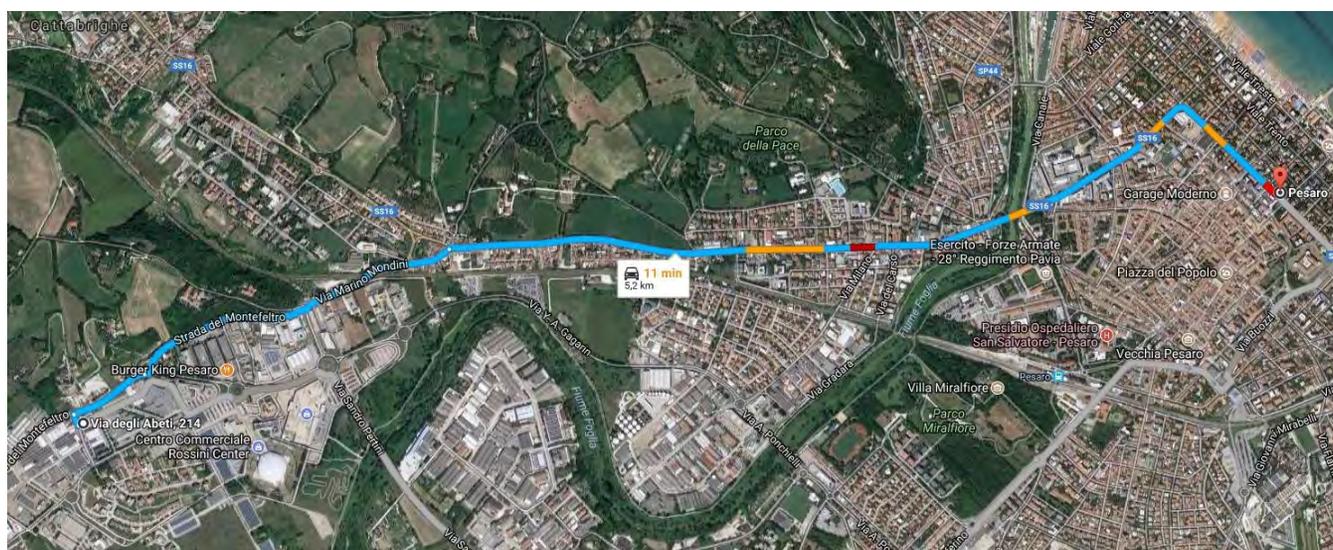
#### 4.4 Descrizione dell'immobile:

Trattasi di locali posti al piano terra di un complesso immobiliare costruito nei primi anni '80 con forma di triangolo rettangolo, con una parte ad un solo piano fuori terra (porzione dei nostri locali in esame dove sono situati i lucernari a soffitto) un'altra porzione a due piani fuori terra (la restante porzione dei nostri locali) ed una ancora a tre piani fuori terra (P.Terra – P.Primo e P. Secondo). Alla data odierna all'interno dei locali troviamo arredi destinati ad uso negozio all'ingrosso, come alcune scaffalature e armadietti (vedasi doc. fotografica). Vista la presenza di molte aperture esterne e più precisamente su tutte le pareti che si affacciano sulla viabilità principale (Via degli Abeti) e vista l'ottima collocazione (zona commerciale ad alto traffico) possiamo ipotizzare un'ottima collocazione nel mercato immobiliare dei negozi e dei locali commerciali all'ingrosso.

Il complesso immobiliare dove ricadono i locali, come detto in precedenza è gran parte destinato ad ingrossi commerciali per il piano terra, a show room espositivi per il piano primo e ad uffici per la porzione ricadente al piano secondo. Infatti se esaminiamo attentamente l'elenco subalterni della particella del complesso immobiliare preso in esame (P.Ila 492) troviamo varie destinazioni come, deposito, ufficio, laboratori artigianali, negozi e addirittura la nostra Unità Immobiliare risulta censita come "supermercato" (in realtà la categoria catastale D/8 - cita: *"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*). Questo sta ad indicare una ottima "duttilità" del nostro immobile sul mercato immobiliare.

Il complesso immobiliare si presenta di ottima fattura architettonica, vista la movimentazione sia sul piano orizzontale (fronte irregolare) che su quello verticale (porzioni di diversi piani fuori terra). Inoltre come possiamo appurare dalla cartografia e dalla foto aerea risulta ben servito sotto il profilo della viabilità e dei servizi primari.

Infatti la zona in esame oltre ad essere vicinissima all'autostrada A14, che assicura un veloce e facile raggiungimento è anche molto vicina al centro di Pesaro, distante solo 5 Km. a poco più di 10 minuti di auto (vedasi foto sottostante).



I locali si sviluppano totalmente a **piano terra** con più ingressi situati sul **fronte** (lato più lungo del triangolo rettangolo) che si affaccia su Via degli Abeti. Detto fronte risulta totalmente finestrato che assicura oltre che un'ottima illuminazione interna e scambio d'aria naturale, anche un'ottima visibilità sotto il profilo "pubblicitario" (vetrine espositive). All'interno dei locali troviamo due grandi spazi destinati a magazzino commerciale all'ingrosso, due uffici e 4 servizi igienici oltre alla centrale termica da cui si accede esternamente (sempre posta sul fronte dell'immobile).

Gli infissi sono costituiti da profilati di alluminio colorato (colore bruno) e vetri di sicurezza. Nell'ingresso principale è situata una "gabbia" (doppia porta) anch'essa in alluminio e vetro.

La struttura dell'immobile risulta costituita da pilastri in cemento armato gettato in opera con relative travi ricalate sotto i solai di tipo a lastra prefabbricata di cemento armato. La copertura di tipo "piana" è protetta da strato di guaina impermeabilizzante. I lucernari con copertura in materiale plastico necessitano di una manutenzione visto che in alcuni punti sono presenti all'interno piccole perdite di acqua meteorica.

La pavimentazione dei locali è di tipo industriale in cls e giunti termici.

Sono presenti all'interno dei locali:

- l'impianto elettrico costituito da fasce di neon,
- termoventilatori (su tutti i vani) collegati alla caldaia a gas metano di 238 Kw situata sulla centrale termica con accesso esterno,
- impianto antincendio tramite manicotti ed estintori
- impianto di allarme.

All'interno dei locali in oggetto passano anche alcuni pluviali sicuramente provenienti dalla soprastante copertura che sono stati oggetto di recente manutenzione.

Inoltre gran parte dei locali sono stati controsoffittati con doghe metalliche, ad un'altezza di ml. 3,30.

I locali hanno un'altezza interna variabile che va come detto per la parte controsoffittata di cm. 330 e per la parte non controsoffittata (dove troviamo i lucernari) di cm. 450.

**Esternamente** l'immobile si presenta in buono stato manutentivo, anche se in alcuni punti la pittura necessita di revisione.

*Dimensionamento locali con **calcolo superficie commerciale:***

Piano Terra

Negoziato all'ingrosso  $Mq. 1480 \times 1 = Mq. 1480$  (vedasi tavola grafica fornita dalla proprietà)

Resede esclusa area a sedime edificio **Mq. 0**

**Totale superficie commerciale** **Mq. 1480,00**

Stato manutentivo del corpo di fabbrica: **B U O N O**

#### 4.5 Congruenza dei dati:

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

#### 4.6 Conformità ai Titoli Autorizzativi:

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

- Concessione Edilizia N. 654 DEL 13.12.1978
- Variante N. 207 del 09.05.1980
- Variante N. 393 del 22.11.1983.
- Abitabilità N. 180 del 28.12.1983

Per quanto concerne l'accesso agli atti a verifica della conformità urbanistica dei locali è importante, anzi fondamentale specificare che, dopo la mia richiesta all'amm.ne com.le di accesso agli atti inviata tramite mail ordinaria in data 16.06.2017 dove richiedevo la visura delle sopradette pratiche mi sono pervenute due mail di risposta. La **prima** inviata dal Sig. Bedinotti Luca (impiegato ufficio tecnico in data 20.06.2017) dove erano allegati i titoli edilizi (solo copia scannerizzata delle licenze e dell'abitabilità) che riportiamo di seguito ed una **seconda** che porta la firma del responsabile del Servizio Edilizia Privata, l'Architetto Giglielmo Carnaroli, su posta elettronica certificata pervenuta in data 26.06.2017 dove mi viene comunicato che le pratiche inerenti la costruzione dell'edificio complete di tavole grafiche **sono state smarrite** (per precisione progetti "NON REPERIBILI") e che quindi l'amministrazione comunale non è in grado di fornirmi nessun altro tipo di documentazione (di seguito allegata).

Fortunosamente mi è stata fornita dal Dott. Gianni Tiezzi, una tavola grafica (copia non originale o conforme, ma comunque con timbro comune ed estremi licenza sul frontespizio) dove si riporta lo stato di progetto del piano terra dell'ultima Licenza Edilizia la N. 393 del 22.11.1983.

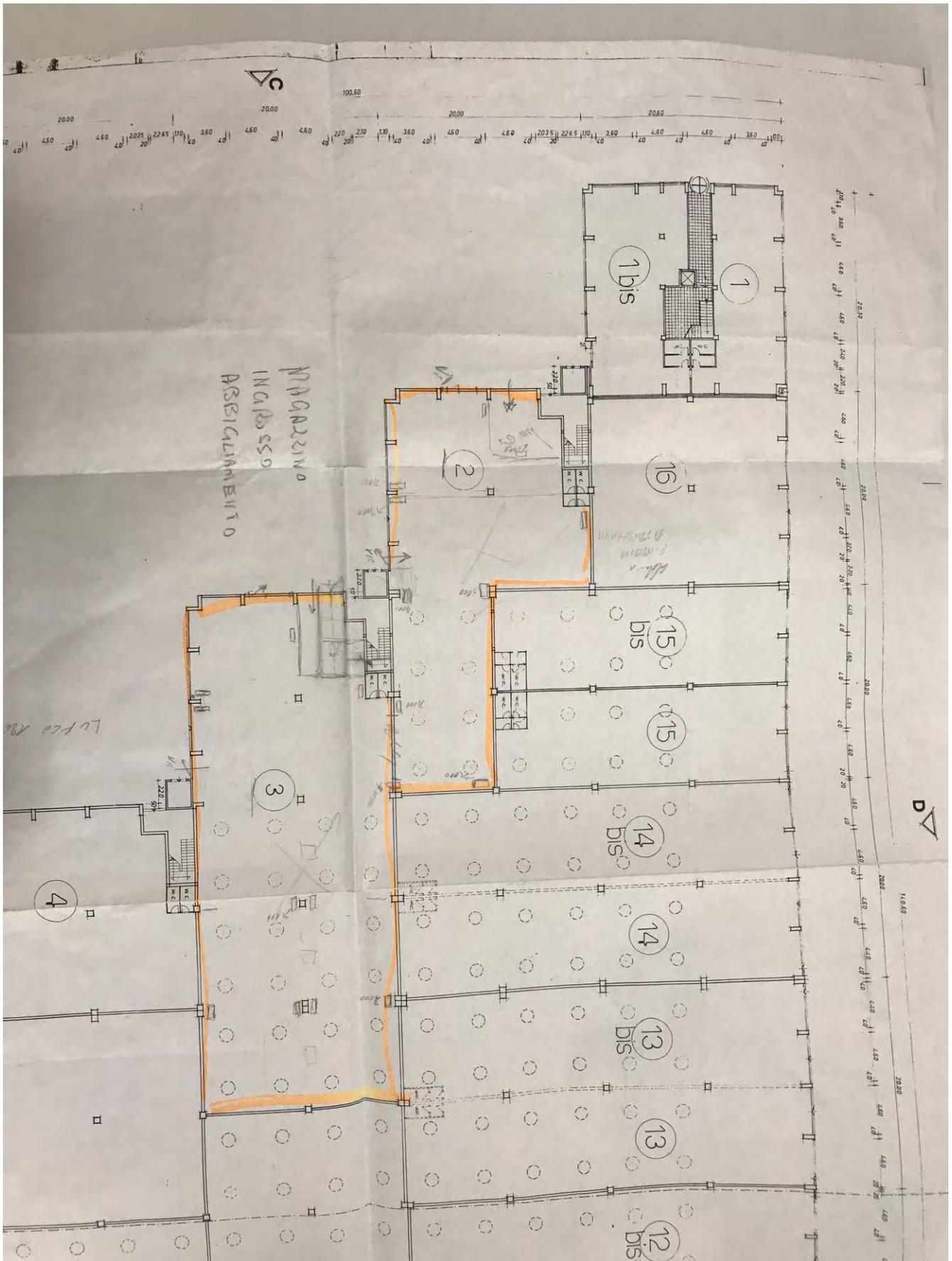
Quindi attualmente data del sopralluogo ed in base alla tavola grafica a me fornita, **ho riscontrato alcune incongruenze** tra la realtà e l'elaborato sopra citato, più precisamente consistenti in:

- Diverse disposizioni di alcune tramezzature interne.
- Presenza di un doppio ingresso sull'accesso principale (gabbia in alluminio e vetro).
- Presenza della centrale termica non riportata ne nella tavola grafica ne nell'ultima planimetria catastale. Detto vano è stato ricavato ridimensionando gli uffici (due anziché tre).
- Diverso dimensionamento di alcune bucatore interne (porte di maggior ampiezza e diversa collocazione).

In merito a quanto sopra indicato si ritiene che tutte le opere realizzate in difformità **sono assentibili** mediante presentazione di Sanatoria e con il pagamento della sanzione sensi dell'art. 6 comma 2 del DPR 380/01. A detto importo dovranno essere sommate tutte le spese inerenti, i *diritti di segreteria* e gli *onorari del tecnico* incaricato

alla redazione della pratica edilizia, nonché gli *aggiornamenti catastali* indispensabili. Quindi complessivamente le spese e gli onorari necessari alla sanatoria delle opere difformi ammonteranno a circa **€. 6'000,00**. Perciò in base agli atti autorizzativi sopra citati, sotto il profilo della regolarità urbanistica, dopo la presentazione della sanatoria o il ripristino delle opere sopra indicate, l'immobile verrà garantito conforme a tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

**Segue nella pagina successiva la tavola grafica a me fornita ULTIMO stato realizzato pratica anno 1983 n. 393.**



Pratica n. 709 19 77

Concessione n. 654

COMUNE DI PESARO  
UFFICIO TECNICO

Pesaro, li 23 DIC. 1978

IL SINDACO

PREBENDA PARROCCHIALE DEI SS. CASSIANO ED ERACLEANO  
Vista la domanda del Sig. DI PESARO (C.F. 80006510418)

registrata al Prot. Gen. n. 21745 Prot. Spec. n. 970 con la quale si chiede la concessione per la esecuzione di costruzione di un edificio per attrezzature tecnico distributive da erigersi in Pesaro località Torracchia nuova strada di lottizzazione con accesso della Strada Statale 423, su area distinta in catasto al F° 24 Mappali 203-38-39-211-205-206-208-210-204-37-212. FABBRICATO B.

in conformità al progetto allegato alla domanda stessa, redatto dal Dott. Ing. Acetoso Giuseppe (CTS GPP 42T06 0632V)

- Visto il parere dell'Ufficiale sanitario n. 736 in data 11.11.77;
- Visto il parere dell'Ufficio Tecnico;
- Visto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti n. / in data /;
- Vista la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 9, 1° comma, lettera a) della legge 28.1.1977, n. 10;
- Visto che la Commissione Edilizia ha espresso, nella seduta del 19.12.77, parere FAVOREVOLE

- Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;
- Visto il capo IV del titolo II legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la legge 6 agosto 1967, n. 765;
- Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- Visto il nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del fuoco n. / in data /;
- Preso atto che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo alla concessione;

COMUNE DI PESARO  
Ufficio Tecnico

Pratica N. 709 ..... 19 77

Concessione N. 207 .....

Pesaro, li 19 MAG. 1980 .....

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. **PREBENDA PARROCCHIALE DEI S.S. CASSIANO ED ERACLIANO**  
(cf. 80006510418) .....

registrata al Prot. Gen. n. 6416 ..... Prot. Spec. n. 314 ..... con la quale si chiede la concessione per la esecuzione di **variante al progetto approvato con concessione n° 654 del 23/12/78, relativa alla costruzione di un edificio per attrezzature tecnico distributive in Pesaro, località Torraccia, nuova strada con accesso dalla SS. 423, su area distinta in catasto al F° 24 Mappali 203-38-39-211-205-206-208-210-204-37-212). FABBRICATO B.**

**La variante consiste nella modifica del primo piano nonché modifiche distributive ed estetiche.**

in conformità al progetto allegato alla domanda stessa, redatto dal **Dott. Ing. Acetoso Giuseppe (cf. 00436950414)** .....

Visto il parere dell'Ufficiale sanitario n. 276 / ..... in data 22/4/80 .....

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico;

Visto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti n. .... in data .....

Visto il nulla osta della Regione Marche, ai sensi della legge 29.6.1939, n. .... del .....

Vista la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 9, 1° comma, lettera a) della legge 28.1.1977, n. 10;

Visto che la Commissione Edilizia ha espresso, nella seduta del 5/5/80 ....., parere **FAVOREVOLE.**

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto il nulla osta del Comando provinciale dei vigili del fuoco n. .... in data .....

Visto il parere della ..... 9° ..... circoscrizione in data .....

Preso atto che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo di concessione;

COMUNE DI PESARO  
Ufficio Tecnico

Pratica n. 709 19 77

Concessione n. 393

Pesaro, li 22 NOV. 1983

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. Costruzioni Edili BERTOZZINI -S.p.A.

registrata al Prot. Gen. n. 35262 Prot. Spec. n. 1453 con la quale si chiede la concessione per la esecuzione di ulteriore variante al progetto approvato con concessione edilizia n.654 del 23/12/78, n.207 del 19/5/80, relativa alla costruzione di un edificio per attrezzature tecnico-distributive in Pesaro loc.Torraccia, Nuova strada di accesso dalla SS.423. (P.24 map-pali 203-38-211-205-206-208-210-204-37-212. (FABBRICATO B).  
La variante consiste in lievi modifiche interne.

in conformità al progetto allegato alla domanda stessa, redatto dal Studio Tecnico "A.S." Acetoso e Sanchini (OP436930414);

Visto il parere dell'Ufficiale sanitario n. 614 in data 12/11/83;

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico;

Visto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;

Visto il nulla osta della Regione Marche, ai sensi della legge 29.6.1939, n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

Vista la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 9, 1° comma, lettera a) della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto che la Commissione Edilizia ha espresso, nella seduta del 16/11/83, parere \_\_\_\_\_

**FAVOREVOLE**

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana:

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto il nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;

Visto il parere della 9\* Circoscrizione in data NON PERVENUTO;

Preso atto che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo di concessione;

Pratica n. ....

COMUNE DI PESARO

AUTORIZZAZIONE DI ~~ABITABILITA'~~ AGIBILITA' N. 180

Bollo  
L. 2.000

(FABBRICATO B)

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 24/11/1983 dal Sig. Costruzioni Edili BERTOZZINI S.p.A.-

residente in Pesaro via Guidobaldo della Rovere n. 13

tendente ad ottenere l'autorizzazione di (1) agibilità

del (2) nuovo fabbricato (3) Centro Tecnico Distributivo

sito in questo Comune, località Torraccia via degli Abeti s.

su area distinta in Catasto al F. 24 di Pesaro mapp. 203-38-211-205-206 (203-38-211-205-206) mapp. 208-210-204-37-212

Vista la concessione n. 393 del 22/11/1983

Vista la relazione-parere dell'Ufficio Tecnico comunale dalla quale risulta che l'opera è stata eseguita in conformità al progetto approvato;

Vista la dichiarazione dell'Ufficio Sanitario, il quale in data 19/12/1983 ha accertato il rigoroso rispetto delle norme sanitarie di cui al T.U. delle Leggi Sanitarie 27.7.2934 n. 1265 e del locale Regolamento d'Igiene;

Vista la ricevuta di L. 300.000.- del versamento della tassa di Concessione Comunale su c/c postale 13305610 - ricevuta n. 801 del 27/12/1983

Vista l'attestazione dell'Ufficio del Genio Civile relativa al deposito, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 5.11.1971 n.1086, del certificato di collaudo con allegata relazione del collaudatore (per le opere eseguite in cemento armato e ferro);

AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge l' (1) agibilità del (3) fabbricato

sopra descritto composto di n. 4 piani. ~~appartamenti~~ n. 51

vani utili di cui 20 al p.terra ad uso magazzino + 1 ad uso ufficio,

18 al p.primo ad uso uffici, 4 al p.secondo ad uso uffici, 4 al p.

terzo ad uso uffici, 4 al p.quarto ad uso uffici.-

vani accessori 2 ripostigli, 79 cessi, 11 scale interne, 10 vani montacarichi,

1 vano ascensore+vano macchina.-

Pesaro, li 28/12/1983



IL SINDACO  
[Signature]

Dichiaro di aver ritirato la copia del presente permesso.

Pesaro, li 29 DIC. 1983

F.to [Signature]

- Indicare se:
- (1) ABITABILITA' o AGIBILITA'
  - (2) nuovo, ampliamento, sopraelevazione: se parziale: 1° 2° piano
  - (3) di civile abitazione, rurale, industriale, artigianale, Chiesa, Scuola, negozio, ecc.
  - (4) costruzione, modifica, trasformazione, sistemazione, consolidamento, ristrutturazione, riattamento, restauro
  - (5) fabbricato, ampliamento, sopraelevazione, 1° 2° piano del fabbricato (se parziale)



**Comune di Pesaro - SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA**  
area operatività

Pesaro 21/06/2017

PROT. \_\_\_\_\_

**Pratica Edilizia n.: 709/1977**

**GEOM. BACCI GIOVANNI**  
**PEC: [giovanni.bacci@geopec.it](mailto:giovanni.bacci@geopec.it)**

**OGGETTO:** richiesta documentazione relativa al fabbricato sito in località Torracchia – Fabbricato B.

In relazione alla sua richiesta del 20/03/2017, concernente l'estrazione di copia degli elaborati riferiti alla pratica edilizia n. 709/1977, intestata a PLEBENDA PARROCCHIALE DEI S.S. CASSIANO ED ERACLIANO, Le comuniciamo che alla data odierna tale progetti non sono reperibili.

In caso di un futuro ritrovamento delle pratiche, sarà nostra cura informarla.

Distinti Saluti

LP/LP

**IL RESPONSABILE**  
**Arch. *Guglielmo Carnaroli***

#### 4.7 Variazioni catastali:

La rappresentazione catastale **NON** corrisponde allo stato di fatto viste le diverse tramezzature interne, la centrale termica e le bucatore interne di diversa dimensione. Necessario aggiornamento catastale (procedura DOCFA).

#### 4.8 Possesso del bene:

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

#### 4.9 Valore degli immobili:

Considerati il buon grado di rifinitura, la **buona condizione statica**, la **buona condizione manutentiva**, l'**ottimo posizionamento** (zona vicina al casello autostradale e alla città di Pesaro) vista la zona servita da tutti i servizi pubblici, l'**ottima fruibilità ed illuminazione** (visti gli ampi spazi interni e le ampie aperture) 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 **euro 630,00** (*seicentotrenta/00*).

Ottenendo così:

Mq. 1488 x €. 630,00 = €. 937'440,00

#### 4.10 Suddivisione in lotti

Il bene costituisce un lotto nell'ambito della procedura esecutiva; la suddivisione in altri lotti, risulterebbe incoerente ed inapplicabile visto che non è possibile suddividere gli accessi dell'immobile.

#### 4.11 Conclusioni

Facendo quindi un esame delle caratteristiche riportate in precedenza, riferendosi allo stato di vetustà/conservazione ordinario, non si riscontrano elementi tali da determinare aggiunte al valore stimato o influenzare il dato prezzo/mq, mentre invece appare opportuno individuare una detrazione pari a 6.000 € come individuato al paragrafo 1.6 Conformità ai titoli autorizzativi della presente relazione, per regolarizzare urbanisticamente lo stato dell'immobile.

Quindi otteniamo un valore finale dell'immobile pari ad €. 937'440,00 – 6'000,00 = €. 931'440,00 arrotondato ad **€. 931'000,00 (novecentotrentunomila/00)**.

Riscontro valore assegnato con [Tabella O.M.I.](#)

Si porta a conoscenza che per la zona presa in esame l'osservatorio delle quotazioni immobiliari definisce solo due categorie (che riportiamo di seguito). La prima tabella quella commerciale con categoria "negozi" chiaramente

intesi come negozi di vendita al minuto e la seconda tabella quella produttiva con la categoria che definisce i “capannoni industriali” (fabbriche artigianali ecc.).

Se osserviamo bene il nostro immobile, la propria destinazione e la propria collocazione, questo non rientra su nessuna delle due categorie sopra indicate, infatti dovremmo confrontarlo con le tabelle dei “depositi commerciali” (vendita all’ingrosso) tra l’altro assente anche per gli altri comuni della provincia di PU.

**Tabella immobili produttivi:**

**agenzia entrate**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**  
 Provincia: PESARO  
 Comune: PESARO  
 Fascia/zona: Periferica/TORRACCIA - CATTABRIGHE - S.VENERANDA  
 Codice zona: D3  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	390	560	L	0	0	

[Stampa](#) [Legenda](#)

**Tabella immobili commerciali**

**agenzia entrate**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**  
 Provincia: PESARO  
 Comune: PESARO  
 Fascia/zona: Periferica/TORRACCIA - CATTABRIGHE - S.VENERANDA  
 Codice zona: D3  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1550	1850	L	8	12	L

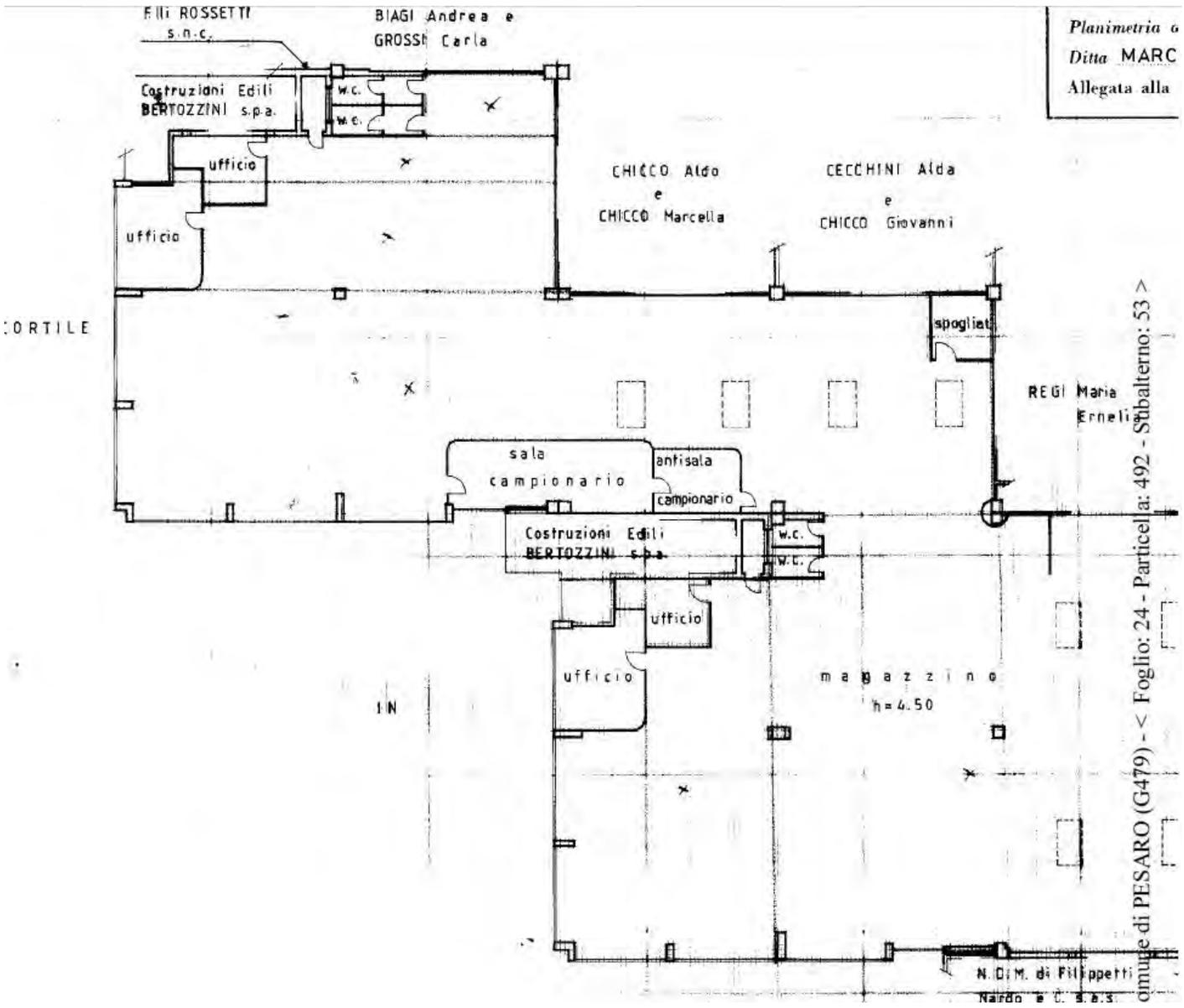
[Stampa](#) [Legenda](#)

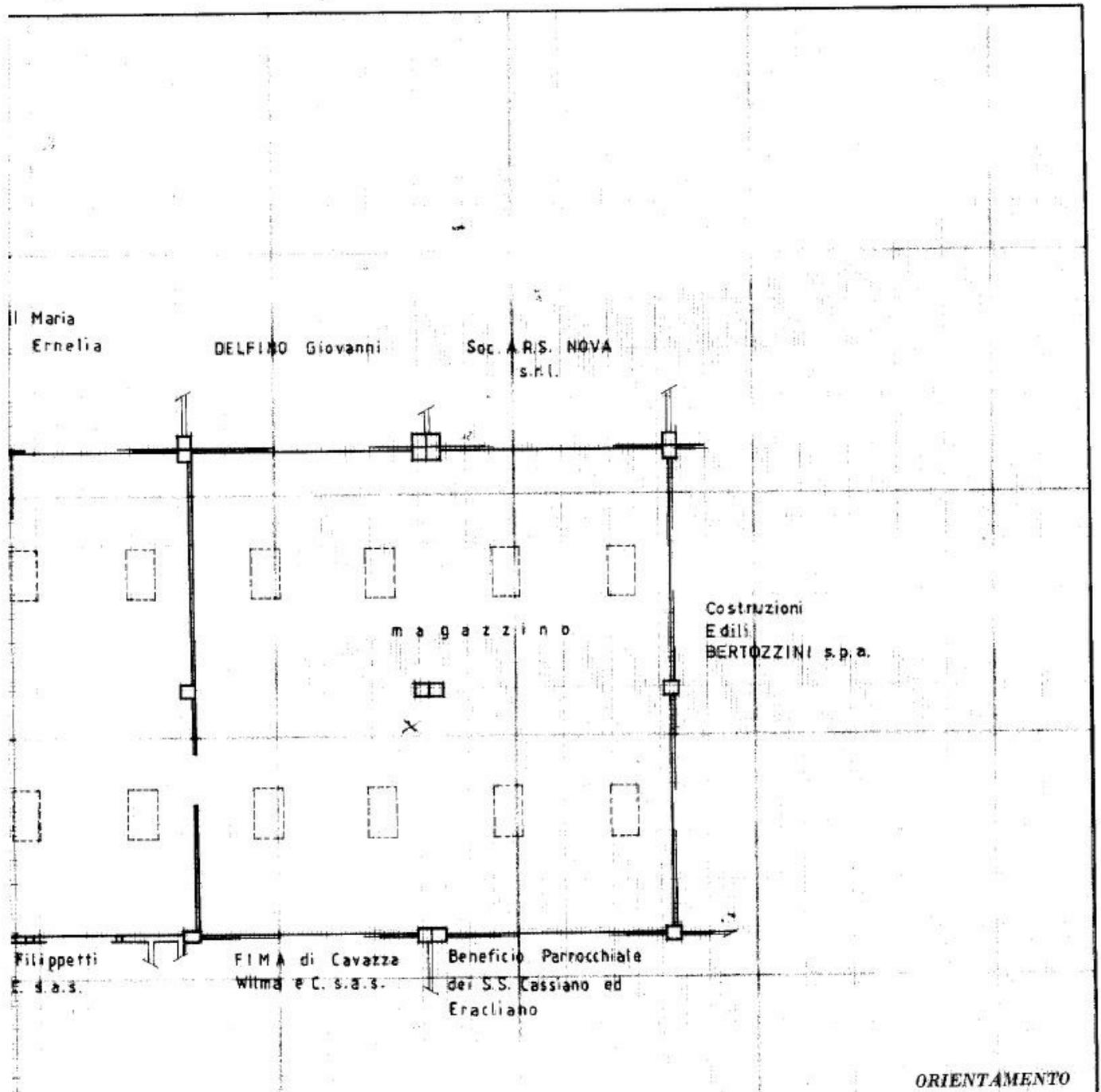
**Verifica valutazione tramite la capitalizzazione del reddito delle unità immobiliari locate:**

Non vi sono porzioni o parti locate dell'edificio.

*Non si ritiene necessario verificare il valore assegnato con altre procedure comparative.*

**4.12 Seguono planimetrie catastali, visura catastale, mappa, elenco subalterni e documentazione fotografica:**





## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/06/2017

Data: 01/06/2017 - Ora: 16.49.23 Segue

Visura n.: T266579 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di PESARO ( Codice: G479) Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 492 Sub.: 53

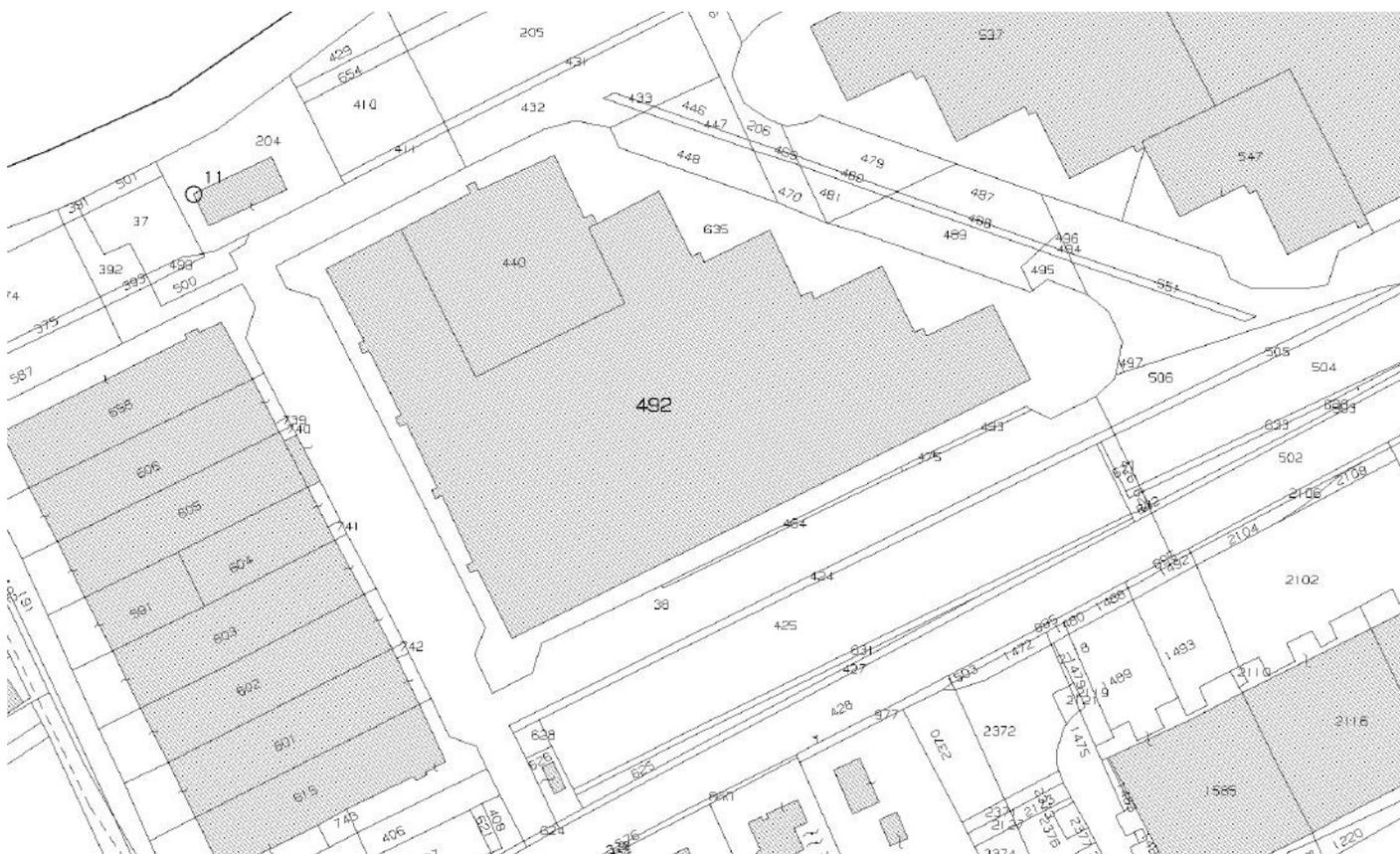
### INTESTATO

1	PAGLIAI S.P.A. con sede in AREZZO	00158120519*	(1) Proprieta' per 1/1
---	-----------------------------------	--------------	------------------------

### Unita immobiliare dal 14/11/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		24	492	53	2		D/S				Euro 8.108,37 L. 15.700.000	CLASSAMENTO del 14/11/1985 in atti dal 02/02/1998 (n. 5465.2/1985)
Indirizzo		VIA DEGLI ABETI n. 130 piano: T.										
Notifica				Partita		1037035		Mod.58				

### Estratto di Mappa



40					SOPPRESSO
41	via degli abeti	178	T		DEPOSITO
42	via degli abeti	176	T		SUPERMERCATO
43	via degli abeti	180	T		DEPOSITO
44	via degli abeti	170	T		DEPOSITO
45					SOPPRESSO
46					SOPPRESSO
47	via degli abeti	150	T		DEPOSITO
48	via degli abeti	148	T		DEPOSITO
49	via degli abeti	162	T		DEPOSITO
50	via degli abeti	164	T		DEPOSITO
51	via degli abeti	120	1		UFFICIO
52	via degli abeti	120	1		UFFICIO
53	via degli abeti	130	T		SUPERMERCATO
54	via degli abeti	128	1	E	UFFICIO
55	via degli abeti	128	1	E	UFFICIO
56					SOPPRESSO
57					SOPPRESSO
58	via degli abeti	128	1	E	DEPOSITO
59	via degli abeti	SNC	T		NEGOZIO
60	via degli abeti	SNC	T		DEPOSITO
61					SOPPRESSO

**Segue documentazione fotografica.**

**VISTE ESTERNE**





## VISTE INTERNE





## 5.0 Conclusioni.

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

### Comune di AREZZO:

Arezzo, Via T.A. Edison 9, 11, 13 (SEDE)

€. 3'583'000,00

### Comune di ORVIETO:

Orvieto (Terni) Via Angelo Costanzi, 37

€. 134'000,00

Orvieto (Terni) Via Santa Letizia-Via Monte Cimino, 21

€. 997'000,00

### Comune di Pesaro:

Pesaro (PU) Via degli Abeti, 130

€. 931'000,00

**Totale beni da noi stimati, escluso attrezzature..... €. 5'645'000,00**  
**(cinquemilioneicentoquarantaquacinquemila/00)**

29 Giugno 2016

Il tecnico



Il sottoscritto, *Geom. Giovanni Bacci*, iscritto con il n. 932 al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo, con studio tecnico posto in Comune di Civitella in Val di Chiana Località Tegoletto, Via Piave, 13, avendo ricevuto incarico dal Dott. Gianni Tiezzi in qualità di curatore della Società [PAGLIAI S.P.A.](#) con sede in Arezzo, Via T. Edison, 9-11-13 con partita iva numero xxxxxxxx di redigere una perizia relativa alla valutazione di immobili urbani posti nei Comuni di **Arezzo, Orvieto e Pesaro**, procede alla seguente relazione integrativa a riguardo di alcuni aggiornamenti catastali eseguiti, indispensabili per la conformità catastale degli immobili oggetto di stima.

**Prima di procedere nella relazione dobbiamo precisare che questa riguarderà solo la descrizione degli aggiornamenti eseguiti e non inciderà in nessun modo nel valore già assegnato nella mia stima redatta nel mese di Giugno 2017. Infatti tutti gli immobili trattati sono rimasti inalterati sia per individuazione, descrizione e dimensionamento. Inoltre è bene evidenziare che anche gli identificativi catastali come foglio, particella e subalterno, sono rimasti invariati visto che la modifica catastale è stata svolta con variazione Docfa senza soppressione o costituzione di nuovi subalterni.**

#### La procedura Docfa

La procedura riguarda la presentazione telematica tramite portale Geoweb delle nuove planimetrie catastali con l'esatta indicazione delle tramezzature e nuove bucatore presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo – Orvieto (Terni) e Pesaro, con causale "esatta rappresentazione grafica". Tale procedura come detto non comporta la variazione dell'attuale identificativo (numero di subalterno) di ogni singola particella.

**Aggiornamenti svolti come riportati nella perizia anno 2017**

**Bene A – AREZZO- Via T.A. Edison 9, 11, 13 (SEDE)**

**1.7 Variazioni catastali:**

La rappresentazione catastale **NON** corrispondeva allo stato di fatto vista la presenza delle nuove tramezzature, la nuova apertura sul retro e lo spostamento dei due corpi scala esterni male posizionati in planimetria (errore grafico). Necessario aggiornamento catastale (procedura DOCFA).

Aggiornamento compiuto con Docfa in data 27.09.2019 Protocollo n.: AR0059249

Segue ricevuta variazione e nuove planimetrie.

	<b>Direzione Provinciale di Arezzo</b> Ufficio Provinciale - Territorio	Data: 27/09/2019 Ora: 10.01.37 pag. 1 di 1
<b>Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione</b>		
Catasto Fabbricati Protocollo n.: AR0059249 Codice di Riscontro: 000A43333 Operatore: RMNLS	Comune di AREZZO (Codice: I2AA)  Tipo Mappale n.: -  Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	Ditta n.: 1 di 1  Unità a destinazione ordinaria n.: - Unità a dest.speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n.: -  Unità in variazione n.: 1 Unità in costituzione n.: - Unità in soppressione n.: -

**UNITA' IMMOBILIARI**

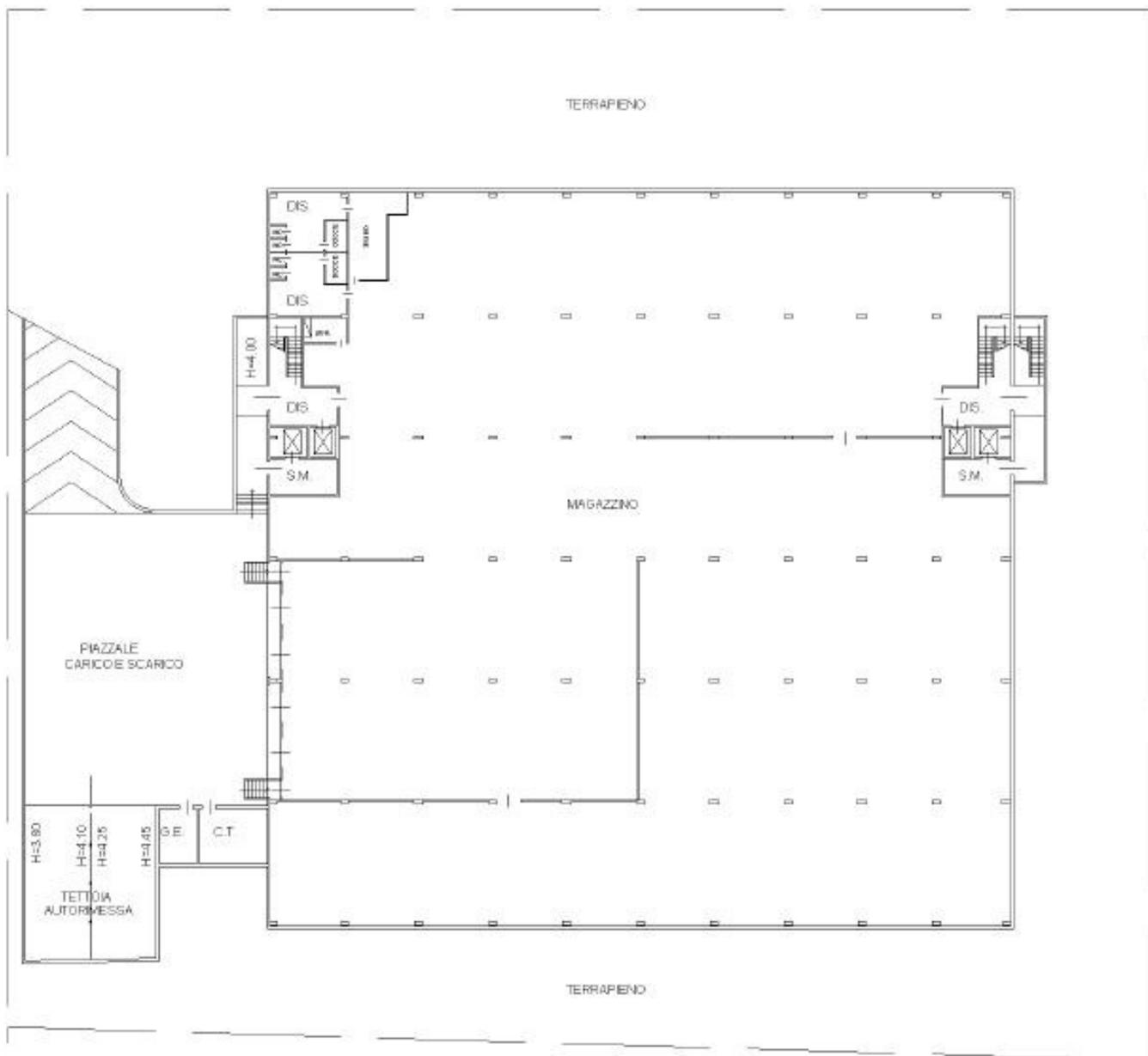
Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V	A	104	301	5	VIA THOMAS EDISON n. 9 ,13, p. S1-T. 1	002	D08				67.601,70	

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Comune di Arezzo  
 Via Thomas Edison \_\_\_\_\_ civ. 9-13

Identificativi Catastali: Sezione: A Foglio: 104 Particella: 301 Subalterno: 5	Compilata da: Bacci Giovanni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Arezzo _____ N. 00932
--	--

Planimetria Scheda n. 1 _____ Scala 1:500
--



**A** PIANTA PIANO INTERRATO  
 H=3.43

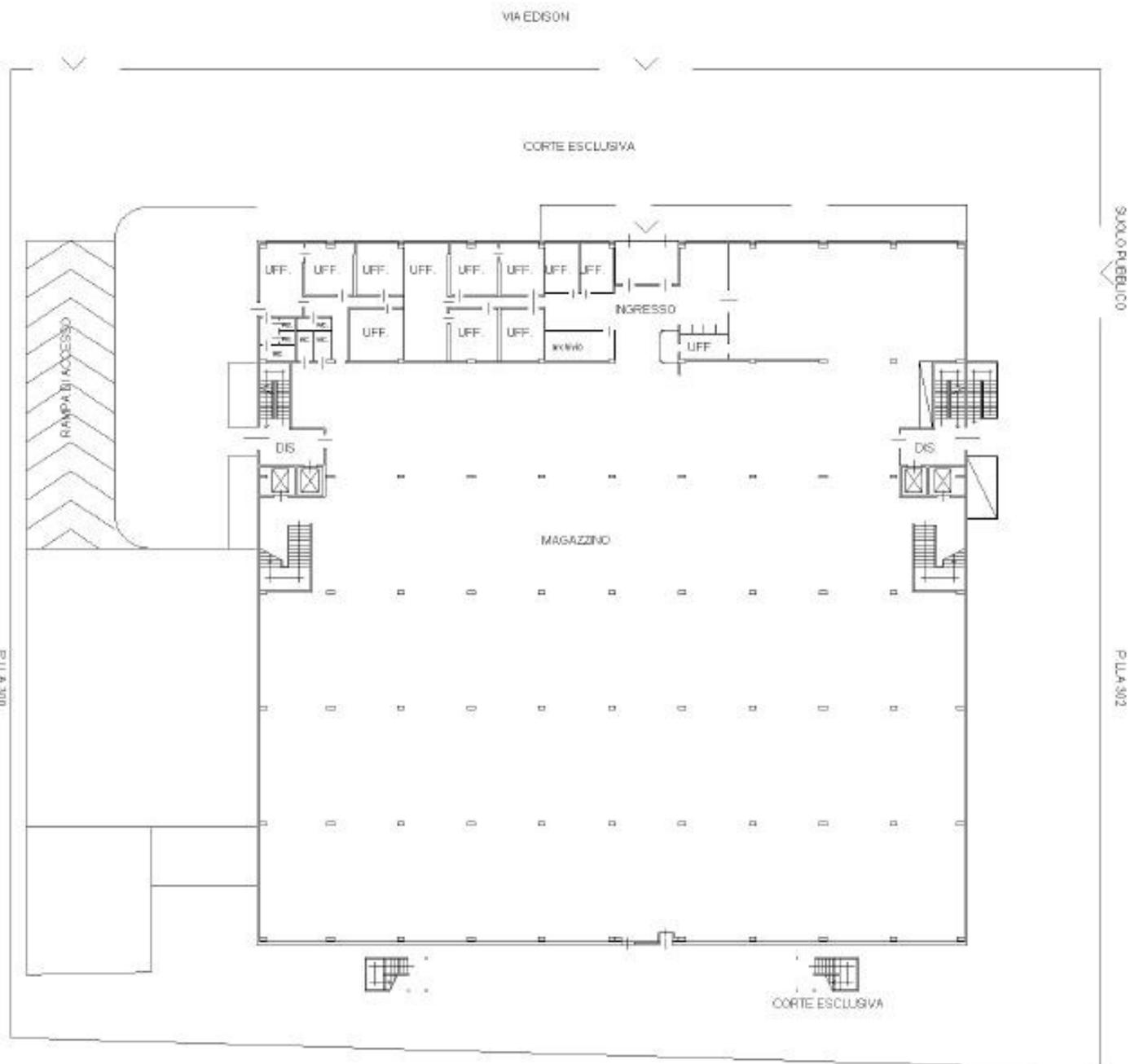


**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Arezzo**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Comune di Arezzo  
Via Thomas Edison civ. 9-13

Identificativi Catastali: Sezione: A Foglio: 104 Particella: 301 Subalterno: 5	Compilata da: Bacci Giovanni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Arezzo N. 00932
--	--

Planimetria  
 Scheda n. 2      Scala 1:500



**B** PIANTA PIANO TERRA  
 H=3.43

P.LLA 68  
 FERROVIA



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Arezzo**

Comune di Arezzo  
Via Thomas Edison

civ. 9-13

**Identificativi Catastali:**

Sezione: A  
Foglio: 104  
Particella: 301  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Bacci Giovanni  
Iscritto all'albo:  
Geometri

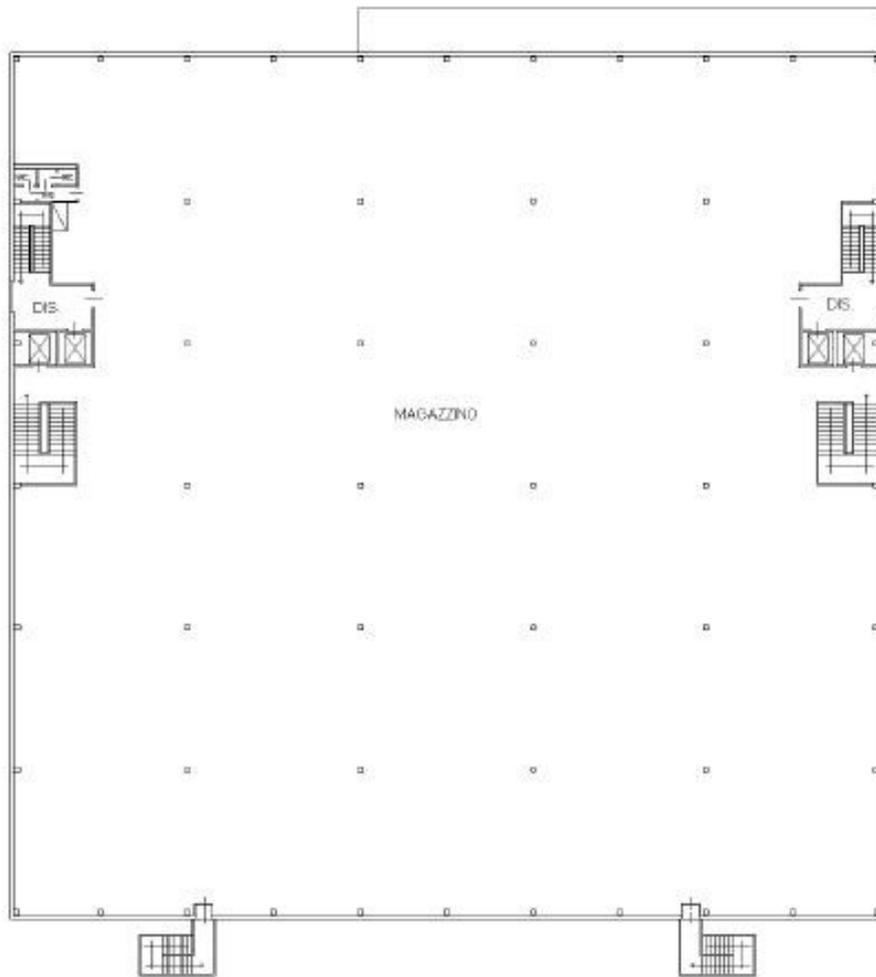
Prov. Arezzo

N. 00932

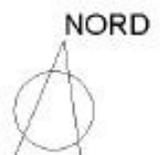
Planimetria

Scheda n. 3

Scala 1:500



**C** PIANTA PIANO PRIMO  
H=3.33



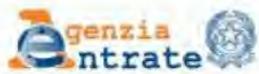
**Bene B - ORVIETO Via Angelo Costanzi, 37**

**2.7 Variazioni catastali:**

La rappresentazione catastale **NON** corrispondeva allo stato di fatto vista la presenza della maggior apertura nella tramezzature. Necessario aggiornamento catastale (procedura DOCFA).

Aggiornamento compiuto con Docfa in data 30.09.2019 Protocollo n.: TR0050450

Segue ricevuta variazione e nuova planimetria.



Direzione Provinciale  
di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 30/09/2019

Ora: 12:58:59

pag: 1 di 1

**Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione**

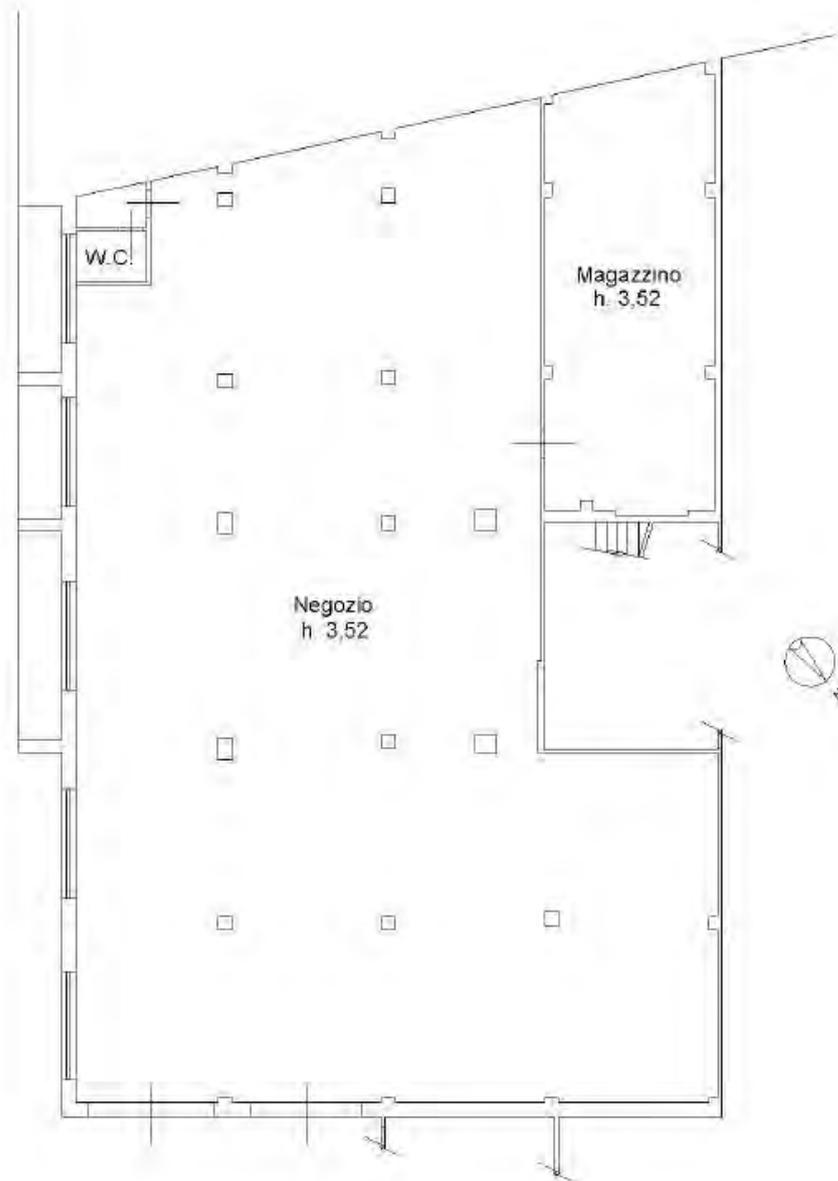
Catasto Fabbricati

Protocollo n.: TR0050450 Codice di Riscontro: 000A4P3P6 Operatore: BNCDGI Presenza allegati: Allegato.pdf (DDT)	Comune di ORVIETO (Codice: L2BA)  Tipo Mappale n.: -  Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	Ditta n.: 1 di 1  Unità a destinazione ordinaria n.: - Unità a dest.speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n.: -  Unità in variazione n.: 1 Unità in costituzione n.: - Unità in soppressione n.: -
---	--	---

**UNITA' IMMOBILIARI**

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		158	31	135	VIA ANGELO COSTANZI (ORVIETO SCALO) n. 37, p. S1	U	C01	10	442	445	11.048,46	

## PIANTA PIANO SEMINTERRATO



### **Bene C – ORVIETO Via Monte Cimino (santa letizia)-**

*Resede: Da un esame del resede si evince che il parcheggio pubblico posto sul fronte dell'edificio ricade all'interno della particella 31 (vedasi planimetria catasto Terreni) come correttamente frazionato al catasto Fabbricati dove gli è stato assegnato il subalterno 3 (ATTENZIONE sub 3 e non 2 come indicato in perizia) giustamente intestato a "Comune di Orvieto con sede in Orvieto" p.iva 81001510551 di mq. 780 (vedasi elaborato subalterni).*

*Nessun aggiornamento svolto in quanto già con conformità catastale.*

**Bene D - PESARO Via degli Abeti, 130**

**4.7 Variazioni catastali:**

La rappresentazione catastale **NON** corrisponde allo stato di fatto viste le diverse tramezzature interne, la centrale termica e le bucaure interne di diversa dimensione. Necessario aggiornamento catastale (procedura DOCFA).

Aggiornamento compiuto con Docfa in data 30.09.2019 Protocollo n.: PS0066266

Segue ricevuta variazione e nuova planimetria.



Direzione Provinciale  
di Pesaro e Urbino  
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 30/09/2019

Ora: 8.56.23

pag: 1 di 1

**Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione**

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: PS0066266	Comune di PESARO (Codice: K4AA)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 000AG4XA3		
Operatore: CLTLCU	Unità a destinazione ordinaria n.: -	Unità in variazione n.: 1
Presenza allegati: Allegato.pdf (DDT)	Tipo Mappale n.: -	Unità in costituzione n.: -
	Unità a dest.speciale e particolare n.: -	Unità in soppressione n.: -
	Beni Comuni non Censibili n.: -	
	Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	

**UNITA' IMMOBILIARI**

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rtur
1	V		24	492	53	VIA DEGLI ABETI n. 130, p. T	002	D08				8.108,37	

Agenzia delle Entrate  
**CATASO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
**Pesaro**

Pianificazione  
 Scheda n. 1  
 Scala 1: 200

del

Dichiarazione protocollo n.

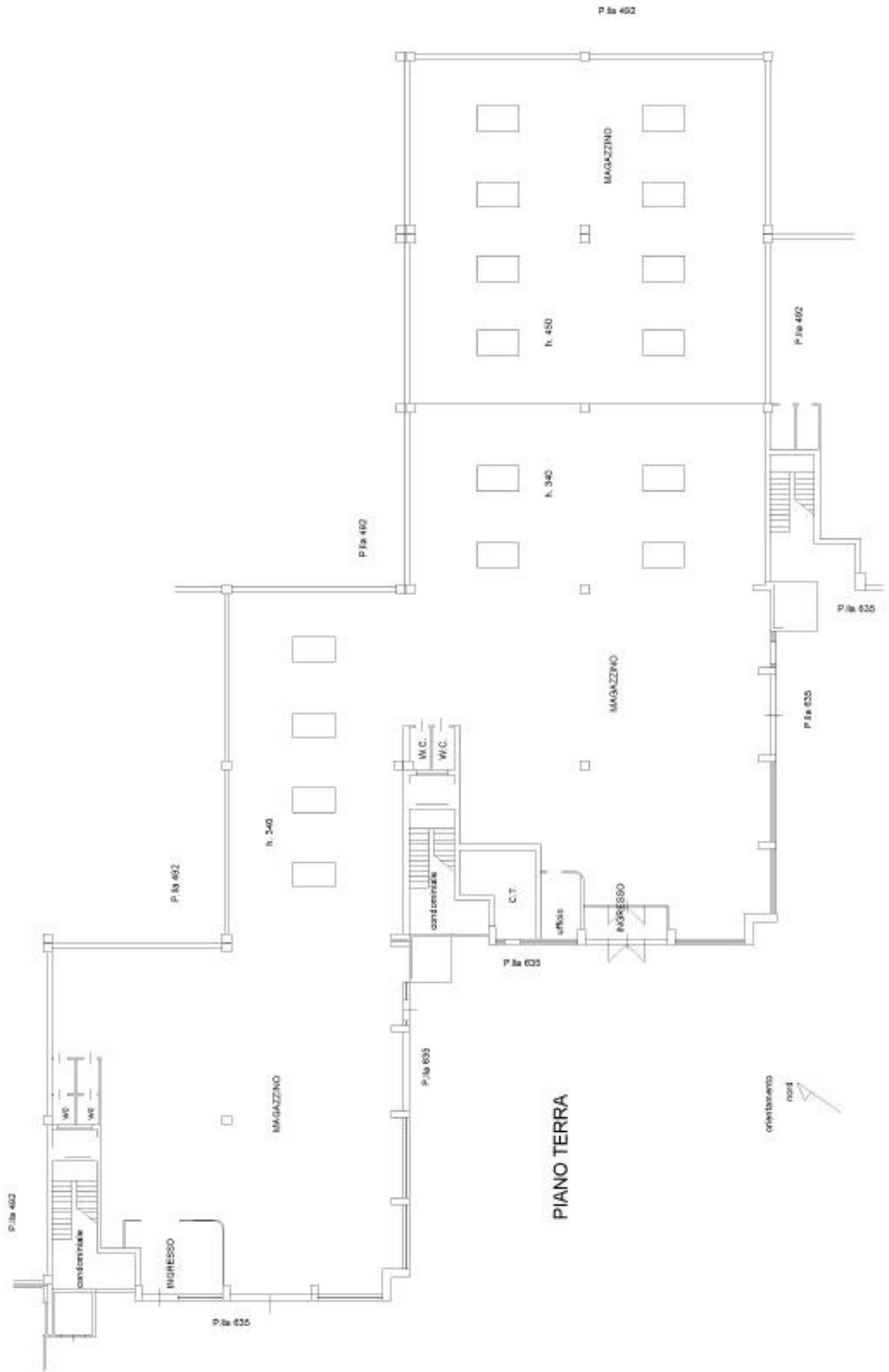
Comune di Pesaro  
 Via Degli Abelli

alt. 130

Identificativi Catastali:  
 Sezione: 24  
 Foglio: 492  
 Particella: 53  
 Subalterno: 53

Completata da:  
 Bacci Giovanni  
 Iscritto all'albo:  
 06080721  
 Prov. Ancona

N. 00932



Loc. Tegoletto, 2 Ottobre 2019

Il Tecnico redattore

