

Per la sua valutazione non esistono riferimenti di mercato; il suo valore è dato principalmente dalla sua utilità per il proprietario dell'appartamento del piano terra posto in testa al fabbricato, nel lato sud dello stesso, consentendogli di abbreviare l'accesso pedonale al proprio garage; per gli altri comproprietari del fabbricato detta scala sarebbe di nessuna utilità e non per il piccolo ripostiglio sottostante.

Il sottoscritto ritiene che sia congruo un valore di € 5.000,00 (Euro cinquemila/00, tenuto conto delle spese tecniche e della sanzioni da corrispondere al Comune di Marciano della Chiana, per la regolarizzazione del tamponamento della parte sottostante la scala stessa.

LOTTO n° 4 - Porzione di fabbricato diruto con adiacente terreno agricolo in Comune di Castiglion Fiorentino.

1 - Identificazione dell'immobile.

L'immobile in oggetto è costituito da una porzione di un vecchio fabbricato rurale diruto con adiacente appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Castiglion Fiorentino Frazione Manciano.

2 - Proprietà.

L'immobile è di proprietà della Società LE NUOVE RESIDENZE s.r.l., con sede in Marciano della Chiana, per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito Dottor Fabio Milloni, già Notaio in Arezzo, in data 8 ottobre 2009, repertorio 99565, registrato ad Arezzo in data 27 ottobre 2009 al numero 29 volume 1 Serie 1V, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Im-

mobiliari) in data 29 ottobre 2009 al numero 12447 di formalità.

3 - Descrizione catastale.

Il fabbricato diruto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino al foglio 51, particella 73, Località Manciano, piano terra, categoria F/2, unità collabente, senza classe e rendita.

La ditta aggiornata, intestataria dell'immobile di cui sopra è la seguente:

LE NUOVE RESIDENZE S.R.L. con sede in Marciano della Chiana proprietaria per 1/1.

Il terreno agricolo è censito al Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fiorentino come segue: foglio 51, particella 242, con la superficie catastale di mq. 929 (metri quadrati novecentoventinove), seminativo, classe terza, con i redditi dominicale di € 3,36 ed agrario di € 2,40; foglio 51, particella 243, con la superficie catastale di mq. 2.252 (metri quadrati duemiladuecentocinquantadue), seminativo, classe terza, con i redditi dominicale di € 8,14 ed agrario di € 5,82.

La ditta aggiornata, intestataria dell'immobile di cui sopra è la seguente:

LE NUOVE RESIDENZE S.R.L. con sede in Marciano della Chiana proprietaria per 1/1.

4 - Corrispondenza delle indicazioni catastali.

Le indicazioni catastali riportate nell'atto di provenienza corrispondono all'attualità.

5 - Volture, accampionamenti, frazionamenti.

Tutte le precedenti volture, accampionamenti e frazionamenti sono

stati regolarmente eseguiti.

6 - Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Il sottoscritto ha predisposto una scheda (allegato 13).

7 - Variazioni di aggiornamento catastale.

La certificazione catastale descrive correttamente ed univocamente l'immobile di proprietà della Società fallita.

8 - Vincoli ed oneri condominiali.

Il sottoscritto non ha rilevato vincoli di natura condominiale.

9 - Servitù.

Non sono state rintracciate servitù di sorta.

10 - Descrizione dell'immobile e grado di finitura.

La porzione di fabbricato diruta è pressoché inaccessibile per la fitta vegetazione che la sovrasta, tuttavia sono riconoscibili le murature perimetrali che descrivono un immobile elevato su due piani; il terreno circostante è privo di vegetazione ed è attualmente incolto.

Confina con Caporali Anacleto, Benigni Aldo, Del Pulito Elena - Del Pulito Giorgio - Del Pulito Luciano - Rossi Leontina - Sanchini Carla, salvo se altri.

11 - Destinazione urbanistica.

L'immobile, oltre alla porzione di fabbricato diruto, comprende un appezzamento di terreno, pertanto è stato richiesto al Comune di Castiglione Fiorentino il certificato di destinazione urbanistica che viene allegato alla presente perizia.

12 - Conformità urbanistica.

La porzione di fabbricato diruta è parte di una costruzione realizzata

10
4%
5%
5%
5%
10%

anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente non è stata fatta oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione per i quali sarebbe stato necessario il rilascio di Licenza, Concessione Autorizzazione o Permesso di Costruire; pertanto lo stato attuale è regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

13 - Stato di possesso e limiti all'alienazione.

L'immobile in oggetto è attualmente inutilizzato e non sono stati riscontrati limiti all'alienazione.

14 - Formazione lotti e frazionabilità.

L'immobile in oggetto costituisce un unico lotto.

15 - Valutazione dell'immobile.

L'immobile oggetto di perizia è costituito da una porzione di fabbricato diruta della volumetria stimata di circa mc. 400 con terreno circostante per una superficie di mq. 3.181.

La porzione di fabbricato sotto il profilo urbanistico è collocata in zona agricola E2.

Sulla base delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglion Fiorentino, in tali aree, sui fabbricati esistenti, sono possibili interventi di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva"; pertanto, in termini quantitativi, si può ricostruire solo ciò che si riesce a dimostrare di avere.

Dalla documentazione rintracciata presso la proprietà e relativa alla causa civile n° 3880/2003 svoltasi al Tribunale di Arezzo, si è potuto stimare la volumetria della porzione di immobile in circa mc. 400.

E' da tener presente che nella ricostruzione di detta volumetria non

saremo liberi di realizzare una costruzione indipendente, ma si dovrà ricostruire nello stesso sedime tenendo conto anche della restante porzione di fabbricato adiacente che è di altra proprietà.

Per la valutazione della porzione di fabbricato diruta il sottoscritto ritiene si possa agire solo in termini di volume ricostruibile.

Da un'indagine svolta sul mercato locale risulta che il terreno edificabile viene trattato intorno ad € 100/mc.

Tenuto conto che l'immobile in oggetto è posto in aperta campagna, lontano dai centri abitati; che per l'intervento edilizio possibile è necessario procedere alla demolizione di quanto rimasto ancora in piedi; che siamo necessariamente condizionati ad un intervento congiunto con l'adiacente proprietà, il sottoscritto ritiene congruo abbattere del 40% il prezzo unitario sopra indicato e di adottare un valore a metro cubo ricostruibile pari ad € 60,00.

Per quanto riguarda il terreno agricolo oltre a prendere in esame i valori agricoli medi praticati nella zona si vuol tener conto anche del fatto che detto terreno costituisce pertinenza della porzione di fabbricato diruta.

Il valore agricolo medio è di € 3,00/mq; in questo caso, per l'appezzamento di terreno in oggetto si ritiene congruo un valore di € 5,00/mq.

Da quanto sopra esposto ne deriva che il più probabile valore del lotto in oggetto sia pari a:

$$\text{mc. } 400 * € 60,00/\text{mc} + \text{mq. } 3.181 * € 5,00 = € 39.905,00$$

Trattandosi di immobile soggetto a vendita forzata si applica una ri-

duzione del 20% al valore di mercato sopra determinato:

€ 39.905,00 - € 39.905,00 * 20% = € 31.924,00

Il sottoscritto ritiene che in cifra arrotondata l'immobile abbia un valore di

€ 30.000,00 (Euro trentamila/00).

LOTTO n° 5 - Aree urbane e campo da tennis con piccolo locale di deposito in Comune di Foiano della Chiana.

1 - Identificazione dell'immobile.

L'immobile in oggetto è costituito da due aree urbane, tra loro contigue, ed adiacente terreno su cui sono realizzati un campo da tennis ed un piccolo locale di deposito, il tutto sito in Comune di Foiano della Chiana Frazione Pozzo.

2 - Proprietà.

L'immobile è di proprietà della Società LE NUOVE RESIDENZE s.r.l., con sede in Marciano della Chiana, per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito Dottor Fabio Milloni, già Notaio in Arezzo, in data 8 ottobre 2009, repertorio 99566, registrato ad Arezzo in data 27 ottobre 2009 al numero 30 Serie 1V, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 29 ottobre 2009 al numero 12448 di formalità.

3 - Descrizione catastale.

Le aree urbane sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al foglio 1, particella 210 subalterno 33, Via Calcinaio, senza numero civico, piano terra, categoria F/1, area urba-

na di mq. 30, senza classe e rendita; foglio 1, particella 438, Via Calcinaio, senza numero civico, piano terra, categoria F/1, area urbana di mq. 365, senza classe e rendita.

Il campo da tennis con il piccolo locale di deposito è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foiano della Chiana al foglio 1, particella 227, Via Calcinaio, piano terra, categoria C/4, classe unica, consistenza mq. 6, rendita catastale di € 22,93.

La ditta aggiornata, intestataria dell'immobile di cui sopra è la seguente:

LE NUOVE RESIDENZE S.R.L. con sede in Marciano della Chiana proprietaria per 1/1.

4 - Corrispondenza delle indicazioni catastali.

Le indicazioni catastali riportate nell'atto di provenienza corrispondono all'attualità.

5 - Volture, accampionamenti, frazionamenti.

Tutte le precedenti volture, accampionamenti e frazionamenti sono stati regolarmente eseguiti.

6 - Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Il sottoscritto ha predisposto una scheda (allegato 13).

7 - Variazioni di aggiornamento catastale.

La certificazione catastale descrive correttamente ed univocamente l'immobile di proprietà della Società fallita

8 - Vincoli ed oneri condominiali.

Il sottoscritto non ha rilevato vincoli di natura condominiale.

9 - Servitù.

Non sono state rintracciate servitù di sorta.

10 - Descrizione dell'immobile e grado di finitura.

Il campo da tennis è attualmente in stato di abbandono; la piccola costruzione destinata a locale di deposito è fatiscente, infestata da vegetazione e pressoché inagibile; l'area urbana adiacente, costituita da una scarpata, è in stato di abbandono e coperta da vegetazione spontanea.

Confina con Patti Sergio, Bresciani Vincenzo, Patti Edi, Piazzale condominiale, salvo se altri.

11 - Destinazione urbanistica.

L'immobile, comprende delle aree urbane censite al Catasto Fabbricati in maniera autonoma, pertanto è stato richiesto al Comune di Foiano della Chiana il certificato di destinazione urbanistica che viene allegato alla presente perizia.

12 - Conformità urbanistica.

Il campo da tennis ed il piccolo fabbricato destinato a locale di deposito sono stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo, pertanto sono da ritenersi illegittimi sotto il profilo urbanistico.

Circa la possibilità di sanare dette opere è stata formulata specifica richiesta al Sindaco del Comune di Foiano della Chiana in data 28 maggio 2015 protocollo 8019.

In data 1° ottobre 2015 il Responsabile d'Area dello stesso Comune ha risposto all'istanza con nota protocollo 14654, dichiarando che le opere sono sanabili, considerata l'epoca della loro realizzazione, compresa tra gli anni 1976 e 1983.

Per la loro regolarizzazione dovrà essere inoltrata, al Comune di Foiano della Chiana, una Attestazione di Conformità ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana del 10 novembre 2014 n° 65 corrispondendo gli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo sul costo di costruzione e la sanzione, il tutto per un ammontare complessivo di circa € 10.000,00 (Euro diecimila/00).

13 - Stato di possesso e limiti all'alienazione.

L'immobile in oggetto è attualmente in stato di abbandono ed inutilizzato; non sono stati riscontrati limiti all'alienazione.

14 - Formazione lotti e frazionabilità.

L'immobile in oggetto costituisce un unico lotto.

15 - Valutazione dell'immobile.

L'immobile oggetto di perizia è costituito dal campo da tennis, dal locale di deposito e dalle aree urbane, il tutto su una superficie complessiva di terreno di mq. 1910.

Più che per il valore delle opere presenti, peraltro di scarso valore commerciale, è stata verificata la possibilità stabilire un valore commerciale attendibile.

Pertanto è stata formulata una specifica richiesta, al Sindaco del Comune di Foiano della Chiana in data 28 maggio 2015 protocollo 8019, per la verificare la possibilità di utilizzo dell'area.

In data 1° ottobre 2015 il Responsabile d'Area dello stesso Comune ha risposto all'istanza con nota protocollo 14654, dichiarando che:

"In base al Regolamento Urbanistico vigente l'area individuata è per

tutta la sua estensione classificata di tipo B3 - Edificazioni recenti dif-
formi dal tessuto circostante per caratteri planivolumetrici ed
individuata come verde privato di corredo alla residenza.

Ne consegue che ad oggi detta area ha indice di fabbricabilità di
1,5mc./mq., utilizzabile esclusivamente per l'ampliamento della
costruzione principale esistente ove legittimata da idoneo titolo
edilizio".

Da quanto sopra ne consegue che, intendendo come costruzione
principale il locale di deposito presente sul terreno in oggetto, una
volta che questo è regolarizzato sotto il profilo urbanistico, si ha una
potenzialità edificatoria di: mq. 1.910 * 1,5mc./mq. = mc. 2.865.

Da un'indagine svolta sulla zona presso professionisti di settore quali
costruttori, progettisti ed agenti immobiliari, è emerso che terreni in
aree classificate urbanisticamente come quella in oggetto, vengono
trattate intorno ad 55,00/mc.

Questo valore unitario ha un riscontro con il prezzo di acquisto del
terreno in parola riferito all'anno 2009, quando è stato pagato €
70/mc., prezzo superiore del 25% rispetto ad oggi essendo in epoca
pre-crisi del settore edilizio.

Il sottoscritto, sulla base dei chiarimenti forniti dall'Ufficio Edilizia del
Comune di Foiano della Chiana, ritiene di dover valutare l'intera area
sulla base della potenzialità edificatoria ma ad un prezzo unitario di
mercato prudenzialmente ridotto del 20% rispetto a quello sopra
indicato; pertanto il valore a metro edificabile diventa:

$$€ 55,00/mc - € 55,00 * 20\% = € 44,00/mc.$$

Ne consegue che il lotto in oggetto ha un probabile valore di mercato di:

$$\text{mc. } 2.865 * \text{€ } 44/\text{mc.} = \text{€ } 126.060,00$$

A tale valore vanno sottratte le spese per la regolarizzazione urbanistica delle opere presenti ammontanti ad € 10,000,00 per oneri e sanzioni ed € 2.000,00 per spese tecniche ottenendo così un probabile valore di mercato di:

$$\text{€ } 126.060,00 - \text{€ } 12.000,00 = \text{€ } 114.060,00.$$

Trattandosi di immobile soggetto a vendita forzata si applica una riduzione del 20% al valore di mercato sopra determinato:

$$\text{€ } 114.060,00 - \text{€ } 114.060,00 * 20\% = \text{€ } 91.248,00$$

Il sottoscritto ritiene che in cifra arrotondata l'immobile abbia un valore di

$$\text{€ } 90.000,00 \text{ (Euro novantamila/00).}$$

Si riepilogano di seguito i valori dei lotti:

LOTTO n° 1 € 100.000,00

LOTTO n° 2 € 12.000,00

LOTTO n° 3 € 5.000,00

LOTTO n° 4 € 30.000,00

LOTTO n° 5 € 90.000,00

Si allegano alla presente perizia:

Allegato 1 - Visure catastali.

Allegato 2 - Planimetrie catastali.

Allegato 3 - Elaborati planimetrico ed elenco subalterni.

Allegato 4 - Estratti di mappa catastale.