

TRIBUNALE CIVILE DI AREZZO

*

Liquidazione giudiziale di ESSEBI s.r.l.
Giudice delegato: Dott. Andrea TURTURRO

Curatore: Dott.ssa Carla GIANI

- L.G. 58/2025 -

PERIZIA TECNICA

PREMESSA

Il sottoscritto CUCCINIELLO Geom. Luca nato a Firenze il 03 Aprile 1960, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n. 692, con studio in Arezzo, Via Bernardo Dovizi, 55/5, è stato nominato esperto per la stima del valore degli immobili oggetto della liquidazione giudiziale di ESSEBI s.r.l. su incarico ricevuto, in data 3/12/2025, dal curatore Dott.ssa Carla GIANI con studio in Arezzo via Madonna del Prato, 131, ubicati in Comune di Castelfranco Piandiscò Sezione Castelfranco di Sopra, censiti:

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CASTELFRANCO PIANDISCO'

-foglio 33 P.III 122 sub. 9

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito in data 09/12/2025 alla presenza del Sig. Samuele BULLETTI, socio unico e amministratore unico della società, e dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie Dott. Alessandro BOTTI.

Sulla scorta delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio-, l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Piandiscò e degli elementi raccolti all'atto del sopralluogo, in risposta ai quesiti formulati con l'incarico sopra richiamato, il sottoscritto riferisce quanto segue.

1) VERIFICHE

E' prodotta in allegato visura ipotecaria delle iscrizioni e trascrizioni sull'immobile aggiornata alla data del 24/01/2026 (ALL. 8)

2) DOCUMENTI ACQUISITI

Alla presente relazione sono stati, inoltre, allegati i seguenti documenti acquisiti:

- a) presso Agenzia delle Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio- visure storiche e planimetrie catastali attuali autentiche;
- b) presso Ufficio Edilizia del Comune di Castelfranco Piandiscò, copia delle concessioni edilizie e dell'ultimo progetto approvato;
- d) copia dell'atto di provenienza, ovvero atto di conferimento in società notaio Rita ABBATE di Reggello (FI) del 13/06/2023 Rep. n. 17.896, Trascritto Ufficio PI di Arezzo n. 8.540 RP del 26/06/2023 (ALL. 2)

3) DESCRIZIONE E FORMAZIONE LOTTO UNICO OGGETTO DI VENDITA (ALL. 5)

-Porzione immobiliare sita in Comune di Castelfranco Piandiscò (AR), Località Botriolo n. 232/e, e precisamente porzione di fabbricato ad uso artigianale a piano terra composta da ingresso, due wc con antibagno, due laboratori, tre locali adibiti ad ufficio ed un locale mensa.

La costruzione di cui è parte, è una struttura prefabbricata edificata negli anni 1989-1990; nell'area di lavorazione la pavimentazione è di tipo industriale mentre le finiture degli uffici e dei servizi igienici, pavimenti e rivestimenti, sono in ceramica monocottura, tutti risalenti all'epoca di costruzione.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'area destinata a laboratorio è controsoffittata con pannelli modulari all'altezza di ml. 3.30 al di sopra dei quali scorrono le canalizzazioni delle varie dotazioni impiantistiche.

Per quanto riguarda, in particolare, gli impianti di climatizzazione invernale ed estiva, l'unità immobiliare è dotata di:

-n. 1 caldaia murale ed elementi radianti in ghisa a servizio degli ambienti mensa, servizi igienici e uffici;
Nella zona laboratorio sono altresì presenti:

- n. 2 climatizzatori a split con unità esterne posizionate in prossimità della porta di ingresso degli uffici;
- n. 4 convettori ad aria calda alimentati da caldaia posizionata all'interno del laboratorio;
- n. 2 macchine canalizzate per raffrescamento con unità esterna posizionata sulla copertura.

Nel complesso la costruzione si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione sia per quanto riguarda le finiture che gli impianti.

La copertura sulla proiezione della unità immobiliare è costituita da pannelli in acciaio preverniciato con impianto fotovoltaico integrato da 14.40 Kwp, convenzionato con "GSE S.p.A." con codice POD realizzato e collegato alla rete nell'anno 2011.

La porzione di fabbricato gode altresì dei proporzionali diritti in termini di quota di comproprietà indivisa sui beni comuni non censibili costituiti da resede e accessi e spazi di manovra esterni, di seguito distinti con i propri identificativi catastali.

DATI METRICI (ALL. 6)

LOCALE	Superficie Interna Netta (SIN) mq.	Superficie Esterna Lorda (SEL) mq.	Coeff.	Superficie Commerciale Metodo SIM Tecnoborsa mq.	Manutenzione	Esposizione
Piano Terra						
Ingresso Uff.	5.26	6.67	1.00	6.67	mediocre	su area a comune
Ufficio	12.15	13.56	1.00	13.56	mediocre	su area a comune
Ufficio	14.78	16.19	1.00	16.19	mediocre	su area a comune
Ufficio	15.19	16.60	1.00	16.60	mediocre	su area a comune
Mensa	14.00	15.41	1.00	15.41	mediocre	su area a comune
Ab (1)	6.68	8.09	1.00	8.09	mediocre	su area a comune
Bagno (1)	4.30	5.71	1.00	5.71	mediocre	su area a comune
Ab (2)	8.62	10.03	1.00	10.03	mediocre	su area a comune
Bagno (2)	4.35	5.76	1.00	5.76	mediocre	su area a comune
Laboratorio	331.20	332.61	1.00	332.61	mediocre	su area a comune
Sup. Compl.	416.53	430.63		430.63		
Sup. Comm.				430.63		

CONFINI

s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (ALL. 1)

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CASTELFRANCO PIANDISCO'

-foglio 33 P.IIa 122 sub. 9 cat. C/3 Cl. 3 mq. 413 Sup. Cat. mq. 430 rendita €. 2.111,64

Beni Comuni non Censibili

-foglio 33 P.IIa 122 sub. 6 (resede comune a tutti i sub. parte dell'edificio)

-foglio 33 P.IIa 122 sub. 7 (resede comune ai sub. 5-8-9 dell'edificio)

UTILITA' COMUNI (Beni Comuni Censibili)

Nessuna

QUOTE MILLESIMALI

Non presenti

4) CONFORMITA' CATASTALE

Sulla base della visura e della planimetria catastale rilevata alla Agenzia delle Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio-, allegate alla relazione:

"Il sottoscritto CUCCINIELLO Geom. Luca nato a Firenze il 03/04/1960, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n. 692, con studio in Arezzo Via Bernardo Dovizi, 55/5 in qualità di esperto nominato nella liquidazione giudiziale L.G. 58/2025, effettuate le necessarie verifiche sull'immobile censito:

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CASTELFRANCO PIANDISCO'

-foglio 33 P.IIa 122 sub. 9

DICHIARA

la conformità della intestazione e dei dati catastali e la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria depositata della unità immobiliare sopra descritta, giusto il disposto dall'art. 17 R.D. legge 13 aprile 1939 n. 652 ed il disposto dall'Agenzia del Territorio di cui alla Circolare 2/2010.

CUCCINIELLO Geom. Luca Via Bernardo Dovizi, 55/5 – 52100 AREZZO
C.F. CCC LCU 60D03 D612X – P. Iva 0090881 051 8

Preciso, tuttavia, che con studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 1/2011 e successivo n. 1-2011/E dell'11 marzo 2011 è stata esclusa l'applicabilità alle vendite coattive, e quindi anche a quelle concorsuali, della normativa in materia di conformità dei dati catastali di cui all'articolo 29 legge n. 52 del 27/2/1985, come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010 n. 122.

5) ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (ALL. 8)

Alla data del 24/01/2026 sull'immobile non risultano trascrizioni iscrizioni ed annotazioni contro

Inoltre:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA

Convenzioni matrimoniali o provv. d'assegnazione casa coniugale: NESSUNA

Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO

Altre limitazioni d'uso: NESSUNO

6) VINCOLI OD ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Nessuno

7) DIRITTI DEMANIALI

Nessuno

8) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Normativa vigente sull'area

Il Piano Operativo del Comune di Castelfranco Piandiscò classifica l'area ove è ubicato l'immobile oggetto di stima in **zona D1 Tessuti prevalentemente produttivi omogenei**

Gli interventi disciplinati sono quelli di cui all'**art. 40 delle Norme Tecniche**

Oggetto

Comprendono le parti di territorio di recente urbanizzazione ed edificazione interamente compiute con destinazioni d'uso produttive o assimilabili.

In esse gli obiettivi sono quelli della tutela del disegno urbanistico degli insediamenti e di miglioramento dell'assetto dell'ambiente costruito da perseguire anche con l'aumento del carico urbanistico.

In particolare essi comprendono:

- aree attuate con piani di lottizzazione convenzionata conclusi o in avanzato stato di attuazione da non rendere prevedibili modifiche;
- altre aree e tessuti produttivi morfologicamente omogenei interamente edificati.

Funzioni ammesse

Le funzioni ammesse sono quelle inerenti le attività produttive (B - art. 8 con esclusione di B5 e B6).

Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono tutti quelli ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresa la demolizione e ricostruzione senza aumento del carico urbanistico.

L'edificazione o l'ampliamento di edifici esistenti sono ammessi nei soli casi di piani attuativi nel rispetto degli indici e delle prescrizioni in essi contenute.

Ferma restando la possibilità di installazione di attrezzature e impianti tecnologici anche esterni agli edifici esistenti senza limitazioni, in tutti gli altri casi non è ammessa l'edificazione di nuovi fabbricati.

Per la Fornace Pratigliolmi è ammesso l'ampliamento della superficie produttiva fino ad un massimo di 0,50 mq/mq.

Modalità di attuazione

Per tutti gli interventi ammessi la modalità di attuazione è diretta.

Prescrizioni

Nel caso di nuova edificazione o ampliamento di edifici esistenti compresi in piani attuativi le distanze dai confini del lotto e dalla strada e le altezze massime sono quelle prescritte negli stessi strumenti.

Per i silos e le eventuali altre attrezzature tecnologiche esterne ai fabbricati, fermo restando il rispetto dei confini del lotto, la distanza può essere inferiore a quella prescritta.

Ferme restando le distanze prescritte dai confini e dalle strade non inferiori a 5 metri, sono ammesse pensiline a sbalzo aperte su tre lati per carico e scarico merci, rimessaggio materie prime e semilavorati, ecc.

Fattibilità geologica

Secondo l'abaco di cui all'elaborato 7.2 "Relazione di fattibilità".

9) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (ALL. 3)

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi, rilasciati dalla competente autorità del Comune di Castelfranco di Sopra (attuale Castelfranco Piandiscò), ed esattamente:

- Autorizzazione Edilizia n. 7405 del 02/12/1989;
- Concessione Edilizia n. 345 del 17/03/1990 e successiva variante n. 6657 del 08/02/1991;
- Abitabilità rilasciata il 18/02/1991.

Successivamente non sono intervenute sull'unità immobiliare opere e/o modifiche tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti di autorizzazione o concessione edilizia o permessi di costruzione, neanche in sanatoria o denuncia di inizio attività, ad eccezione di:

- Autorizzazione Edilizia n. 934 del 11/11/1992;
- Autorizzazione Edilizia n. 81 del 02/11/1994;
- D.I.A. presentata il 28/10/1995 Prot. n. 8251;
- Concessione Edilizia n. 5/98 del 17/01/1998 per frazionamento unità immobiliare e successiva richiesta di rilascio della certificazione di agibilità presentata, ed agli atti della pratica edilizia n. 47/1998 presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia del Comune di Castelfranco Piandiscò, in data 27/11/1998 Prot. 10.677, completa della documentazione prescritta ai sensi del D.P.R. n. 425 del 22/04/1994 (entrato in vigore il 28/12/1994, poi abrogato dall'art. 136 del d.P.R. n. 380 del 2001).

L'art. 4 di detto D.P.R. prevedeva che il Sindaco rilasciasse in certificato di abitabilità entro 30 giorni dalla presentazione, salvo interruzione dei termini.

In caso di silenzio dell'amministrazione l'abitabilità si intendeva attestata, per silenzio assenso, decorsi 45 giorni dalla presentazione.

In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, poteva disporre l'ispezione di cui al comma 2 dell'art. 4, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verificarsi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

All'interno del fascicolo non vi sono richieste di documenti che interrompano i termini di cui sopra né dichiarazioni di diniego dell'abitabilità.

In data 31/05/2002 Prot. 3.666, su richiesta del titolare della Conc. Ed. n. 5/98, l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco di Sopra ha rilasciato certificazione sulla completezza formale della istanza presentata.

- Pratica Edilizia D.I.A. Pratica S.U.A.P. n. 134/2005 n. 2099 del 07/06/2005.

Successivamente l'unità immobiliare non è stata oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione per i quali fosse necessario il rilascio di licenze, concessioni edilizie, permesso a costruire o presentazione di S.C.I.A.

Dall'esame della documentazione tecnica e grafica non si è rilevato il titolo edilizio relativo alla costruzione della pensilina sovrastante l'ingresso carrabile che, tuttavia, non si configura come violazione di carattere edilizio e/o urbanistico tale da comportare la relativa intransferibilità o vincolo alla valida circolazione giuridica dell'immobile.

Anche sull'area esterna a comune sono presenti alcuni manufatti, tettoia per posti auto e box in legno sul retro, per i quali non sono stati, ugualmente, rinvenuti titoli edilizi agli atti dell'archivio comunale.

Il sottoscritto fa presente che in presenza di atti posti in essere nell'ambito di procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali, opera l'art. 46 c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

10) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica Cod. Id. 0000090335 del 29/10/2019 e della ricevuta di trasmissione alla Regione Toscana Sportello Energia.

11) STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo, in data 09/12/2025, l'immobile risultava libero.

12) CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E/O CONVENZIONI MATRIMONIALI

Nessuna, trattandosi di persona giuridica

13) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Degli impianti in dotazione all'unità immobiliare non sono stati reperiti documenti che ne certifichino la rispondenza alla legislazione vigente all'epoca di costruzione e/o di successivi interventi.

Con riferimento all'art. 7 del D.M. dello sviluppo economico n. 37/2008 del 22/01/2008, di tale circostanza ne dovrà essere fatta eventualmente menzione nell'atto di trasferimento.

14) STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

PREMESSA

In funzione dello scopo per il quale è richiesta la stima, il giudizio di valore è formulato attraverso il criterio o aspetto economico a "valore di mercato" e, in ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene, il procedimento del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**) per il quale sono da considerare le compravendite di immobili simili e sostitutivi con i relativi dati di mercato.

INDAGINE DI MERCATO

Nelle operazioni di stima la conoscenza del mercato immobiliare e, in particolare, del segmento di mercato di un determinato immobile, fornisce i criteri con i quali giudicare la comparabilità con altri immobili simili.

L'immobile in valutazione è soggetto ad un mercato di concorrenza monopolistica che, per gli edifici usati, si manifesta laddove l'offerente può esercitare un potere discrezionale sul prezzo legato alla spontanea differenziazione degli immobili di una zona, ma subisce la concorrenza di altri soggetti che offrono le loro proprietà.

Poiché l'attività estimativa non è espressione del valore intrinseco di un bene economico bensì quantificazione monetaria di una relazione che si esplicita nella reciproca utilità che deriva ai soggetti economici in causa, rappresentati da chi domanda e da chi offre, la stima si fonda sulla ricostruzione dei comportamenti finalizzati a detto scopo e sullo studio di come questi sono condizionati dalle dinamiche del mercato immobiliare in funzione:

- della libertà o meno di offrire o domandare;
- del potere di influire sulla determinazione del prezzo;
- del possesso delle informazioni.

Immobili comparabili rilevati per la stima con metodo del confronto (ALL. 7)

Nel comune di Castelfranco Piandisco' ed in particolare nelle aree destinate ad insediamenti artigianali-industriali, il mercato immobiliare nel segmento degli immobili ad uso produttivo è scarsamente attivo e limitate le compravendite recenti di prezzo noto, individuate consultando la **Banca Dati dei Valori Immobiliari Dichiarati** della Agenzia delle Entrate, servizio che consente la rilevazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso.

I dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà.

Atti di compravendita

1) compravendita di locale uso produttivo ubicato nell'area artigianale di Faella Via Marco Biagi civ. 14 piano T-1°, censito Fg. 18 P.IIIa 602 Sup. Cat. mq. 1.134, atto notaio PIERACCINI GIACOMO di Arezzo Rep. n. 23.918 del 18/04/2024 – **Prezzo €.** 650.000,00 **per la quota di 1/1 della piena proprietà – Incidenza €/mq.** 573,00

2) compravendita di locale uso produttivo ubicato nell'area artigianale di Faella Via Massimo D'Antona piano 1°, censito Fg. 18 P.IIIa 416 sub. 22 Sup. Cat. mq. 259, atto notaio Piero MOLINARI di Montevarchi (AR) Repertorio n. 13.523 del 20/02/2025 – **Prezzo €.** 215.000,00 **per la quota di 1/1 della piena proprietà – Incidenza €/mq.** 830,00

3) compravendita di locale uso produttivo ubicato in Loc. Botriolo civ. 77, piano T-1°, censito Fg. 28 P.IIIa 107 sub. 1 Sup. Cat. mq. 1865, atto notaio Roberto PISAPIA di Montevarchi (AR) del 03/12/2024 Rep. n. 74359 del 03/12/2024 – **Prezzo €.** 615.000,00 **per la quota di 1/1 della piena proprietà – Incidenza €/mq.** 400,00

VALORE DI MERCATO

Nel prospetto che segue è riassunto il procedimento di stima sviluppato prendendo a comparazione l'immobile di contrattazione più recente nonché in maggior grado simile, anche in termini di consistenza, e quindi confrontabile ai fini della stima del PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO richiesto, ovvero quello dettagliato al punto 2).

In considerazione della diversa epoca di realizzazione dei due immobili, che incide sia sul grado di vetustà fisica legato all'uso che sulla obsolescenza funzionale dovuta ad una differente tipologia e standard costruttivi, si è stimata il peso del deprezzamento indotto da queste componenti qualitative quantificandolo con la funzione valore-tempo di tipo lineare sulla sola parte soggetta a obsolescenza e vetustà, depurando il prezzo del comparabile del valore della incidenza del terreno assunta, da informazioni in possesso del sottoscritto, su transazioni concluse nella stessa area in cui è ubicato.

Detto valore di incidenza è stato altresì confrontato anche con i dati messi a disposizione dalla Banca dati OMI della Agenzia delle Entrate.

La vita utile dell'edificio per il quale si stima il valore di mercato, è stata assunta in 80 anni che, per una

struttura prefabbricata, è il periodo di tempo, dopo la costruzione, durante il quale l'edificio o le sue parti mantengono livelli prestazionali superiori o uguali ai limiti di accettazione.

Sono state predisposte due ipotesi:

la prima con la quale il deprezzamento per vetustà è stato calcolato sull'70% del valore del fabbricato e quello per obsolescenza sul restante 30%, mentre la seconda con un rapporto 60% e 40%.

DATI							
Incidenza area (%)			20%				
Valore mercato comparabile €/./mq.			830,00	Epoca costruzione anno 2007			
Superficie Subject mq.			430	Epoca costruzione anno 1990			
		VALORE FABBRICATO €/./mq			€	664,00	
	DEPREZZAMENTO						
deprezzamento lineare	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà		
	deterioramento fisico	costruzione	70%	80	36	€	146,41
		finiture	15%	40	36	€	62,75
		impianti	15%	25	15	€	41,83
	obsolescenza tecnologica		30%	80	36	€	89,64
	SOMMA DEPREZZAMENTO					€	340,63
				Valore subject		210.428,24 €	
	DEPREZZAMENTO						
deprezzamento lineare	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà		
	deterioramento fisico	costruzione	60%	80	36	€	107,57
		finiture	20%	40	36	€	71,71
		impianti	20%	25	15	€	47,81
	obsolescenza tecnologica		40%	80	36	€	119,52
	SOMMA DEPREZZAMENTO					€	346,61
				Valore subject		207.858,56 €	

Per tutto quanto sopra, considerato il minimo intervallo di stima all'interno del quale si colloca il più probabile valore di mercato e l'attuale scarsa attività di contrattazione nel segmento degli immobili a destinazione produttiva, si può attribuire il valore inferiore di **€ 207.000,00 in ct.**, per la quota di 1/1 della piena proprietà, che restituisce una incidenza pari ad €/mq. 500,00

Il valore stimato è congruo con le incidenze medie a mq. di superficie inerenti le altre compravendite selezionate, pur in rapporto alle maggiori consistenze, e trova altresì riscontro nelle quotazioni della Banca Dati OMI diffuse dalla Agenzia delle Entrate e relative al periodo 1° semestre 2025 di seguito sintetizzate

Tipologia: capannoni tipici			
Valore mercato (€/mq.)		Valori locazione (€/mq. x mese)	
Min	Max	Min	Max
360	510	1,7	2,5
Med		Med	
435		2,10	
Tipologia: laboratori			
Valore mercato (€/mq.)		Valori locazione (€/mq. x mese)	
Min	Max	Min	Max
460	660	2,1	3,2
Med		Med	
560		2,65	

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sulla copertura dell'edificio è posizionato un impianto fotovoltaico di potenzialità Kwp 14.40 entrato in servizio in data 11/11/2011 con contratto di convenzione in regime di scambio sul posto n. SSP00266128 Codice Pod IT001E04799047 (Dati ricavati dal portale GAUDI -Gestione Anagrafica Unica degli Impianti- di Terna).

Il regime di Scambio Sul Posto (SSP) che permetteva di immettere l'energia prodotta in eccesso e ricevere un contributo GSE è terminato ufficialmente il 1° gennaio 2025 per tutti gli impianti fotovoltaici con più di 15 anni di attività.

Chi, a tale data, invece, ha ancora un normale contratto sul posto, potrà attendere la scadenza naturale, nel caso in esame fissata al prossimo 11/11/2026.

Per quanto riguarda la stima del più probabile valore di mercato dell'impianto, venendo meno la capacità di generare valore attraverso la capitalizzazione di redditi futuri, la stima a costo di costruzione a nuovo deprezzato per vetustà fisica ed obsolescenza tecnologica è quella applicabile nell'attuale situazione.

Il costo a nuovo è desunto con Computo metrico redatto sulla base del Prezzario dei lavori della Regione Toscana, anno 2026, approvato con Delibera di Giunta regionale n. 1676 del 15 dicembre 2025.

1) Codice regionale: TOS26_07.I10.002.015

Voce: 002 Oggetto: MODULI FOTOVOLTAICI

Materiale: celle di silicio.

Classe di isolamento: II

Resistenza al fuoco: Classe 1

Compreso:

- fornitura;
- posa;
- scatola di connessione IP 65 completa di cavo e connettori PV4;
- diodi di by-pass e cavi per la interconnessione tra i moduli;
- cablaggio interno;
- raccordi;
- pezzi speciali;
- materiale di consumo del pannello;
- ogni altro onere necessario per rendere l'opera finita e funzionante.

Escluso: struttura di sostegno ed il sistema di fissaggio.

Conforme:

- IEC 61215;
- IEC 61730;
- marcatura CE;
- UNI 9177.

Articolo: 015 Tipo: monocristallino PERC/PERT 4 celle a tecnologia design total black

Potenza nominale del modulo (Wp): 400

Prezzo cad. 371,13 x n. 60

€. 22.267,80

2) Codice regionale: TOS26_07.I10.005.018

Voce: 005 Oggetto: INVERTER O SISTEMA DI CONVERSIONE DI ENERGIA DA CC A CA

Caratteristiche: tensione 220/230V a frequenza costante (50 Hz), prodotta da pannelli fotovoltaici di impianti di nuova

realizzazione o già installati.

Grado di protezione: IP65

Compreso:

- fornitura;
- posa;
- cablaggi e interfaccia per immissione nella rete domestica della corrente prodotta;
- quadro di monitoraggio rendimento e funzionamento ottimale;
- connessione ad internet via Ethernet o Wireless;
- staffe di fissaggio;
- cablaggio elettrico e quanto altro necessario per rendere l'opera finita e collaudabile.

Conforme:

- delibera AEEG 8 marzo 2012 -84/2012/R/EEL;
- CEI 0-21 ultima edizione.

Articolo: 018 Potenza (kW): 10

Compreso:

- sezionatori DC;
- sezionatore di linea AC a bordo;
- scaricatori di tensione cl. 2 lato DC e AC a bordo;
- n. 2 ingressi di stringa lato DC.

Tensione (Vac): 230 Trifase.

Prezzo cad. €. 3.062,71 x n. 1

€. 3.062,71

TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO €. 25.330,51

COSTO A NUOVO in ct.				€ 25.000,00
DEPREZZAMENTO LINEARE				
tipologia	inc.	v.u.	vetustà	
impianti	100%	30	14	€ 11.666,67
VALORE DI COSTO DEPREZZATO				€ 13.333,33
				in ct. € 13.000,00

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E' COMPLESSIVAMENTE DI

Fabbricato €. 207.000,00 in ct.

Impianto fotovoltaico €. 13.000,00 in ct.

TOTALE €. 220.000,00

15) IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI

La porzione di immobile non presenta abusi non sanabili.

Il box in legname ubicato sul retro dell'edificio su area a comune non è condonabile.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

ALLEGATI

- 1- Certificazioni catastali
- 2- Atto di provenienza
- 3- Conformità edilizia
Copia concessioni edilizie fabbricati
Copia elaborati di progetto allegati a concessioni edilizie
- 4- Copia APE
- 5- Rilievo fotografico
- 6- Rilievo metrico
- 7- Indagine di mercato
- 8- Visura ipotecaria aggiornata Agenzia Entrate di Arezzo -Ufficio Territorio-

AREZZO, 24 gennaio 2026

L'ESPERTO

CUCCINIELLO Geom. Luca

Firmato digitalmente da: Luca Cucciniello

Ruolo: Geometra

Organizzazione: COLLEGIO DEI GEOMETRI E

GEOMETRI LAUREATI DI AREZZO

Data: 04/02/2026 17:06:26