

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Procedure Concorsuali

N.R.G. – 50/2024

G.D. – Dott. Andrea Turturro

COMMISSARI GIUDIZIALI:

Prof. Avv. Alessandro Benocci

Dott. Manuel Cesari

-.o-.o-.o-.o-.o-

I Commissari Giudiziari del Concordato Preventivo n° 50/2024, Società S.p.A., in data 23 novembre 2024 depositavano istanza al Giudice Delegato affinché li autorizzasse alla nomina dello scrivente per procedere alla stima degli immobili ricompresi nell'attivo del C.P. 50/2024

In data 26 novembre 2024, il G.D. Dott. Andrea Turturro prendeva atto della designazione da parte dei Commissari della nomina.

-.o-.o-.o-.o-.o-

Il sottoscritto Geom. Marco De Giudici nato ad Arezzo (AR) l' 8 ottobre 1978, codice fiscale DGD MRC78R08A390H, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n° 1611, con studio professionale in Arezzo (AR), Via G. Chiarini 71/f, atteso l'incarico conferito, di seguito procede a periziare, come richiesto, i beni immobili oggetto dei Concordato Preventivo N.R.G. 50/2024;

Identificazione dei beni immobili

Per una miglior individuazione dei beni si è provveduto alla loro identificazione tramite suddivisione in compendi autonomi e rispettivamente:

1. **Compendio 1 Complesso Industriale Castiglion Fibocchi (AR)**
2. **Compendio 2 Immobile Artigianale via G. Konz – Arezzo (AR)**
3. **Compendio 3 Terreni lottizzazione “Carbonaia” – Arezzo (AR)**
4. **Compendio 4 Posto auto Piazza della Stazione Firenze (FI)**

Conseguentemente ciascun compendio, considerata la conformità, l'indipendenza funzionale e le caratteristiche che lo costituiscono, è stato suddiviso in lotti indipendenti e inseriti identificativi.

COMPENDIO 1 – Complesso Industriale Castiglion Fibocchi (AR)

Trattasi di parte di complesso edilizio a destinazione d'uso artigianale-industriale posto nella prima periferia del Comune di Castiglion Fibocchi (AR), asservito dalla viabilità comunale di Via Vecchia Aretina.

L'area ove sorge il complesso è individuata nel “Piano Operativo Comunale”, adottato nell'aprile 2024, in Area Produttiva Speciale “U5” (normata dall'articolo 66 delle N.T.A.), con disciplina di intervento di tipo 6 “T6” di cui all'articolo 28 delle N.T.A.

Il complesso edilizio è costituito da più corpi di fabbrica che presentano struttura, accessi e tipologie d'utilizzo distinte.



Detto complesso edilizio può essere suddiviso rispettivamente in:

Lotto 1 – Costituito da una prima parte direzionale disposta su due livelli comunicanti da scala interna. La parte direzionale consta di vari locali a destinazione d'uso ufficio, corredati da locali deposito/magazzino e servizi igienici. La seconda parte a destinazione d'uso magazzino/laboratorio presenta una forma pressoché rettangolare, con accessi sia dalla parte direzionale sopra descritta, sia dal resede posteriore. A servizio del lotto sono stati inseriti ulteriori locali accessori (subalterno 9 – 10 – 11 – 15 – 16) che identificano la cabina elettrica ed ulteriori impianti accessibili da resede di altra proprietà (subalterno 47).

Lotto 2 – Costituito da ampio locale di forma regolare a destinazione d'uso magazzino, corredato da ulteriori locali a destinazione d'uso ufficio e corridoio. Non sono presenti i servizi igienici.

All'interno del lotto è stato inserito il subalterno 27 che identifica la copertura (proprietà dell'area per 1/3 e non superficiaria) ove è stato posizionato impianto fotovoltaico.

Lotto 3 – Costituito da ampio opificio disposto su un unico livello corredato da locali ufficio, servizi igienici deposito e locali a servizio delle maestranze. deposito / magazzino e servizi igienici. La seconda parte a destinazione d'uso magazzino / laboratorio presenta una forma pressoché rettangolare, con accessi sia dalla parte direzionale sopra descritta, sia dal resede posteriore.

Lotto 4 – Costituito da ampio locale di forma regolare a destinazione d'uso industriale, con accesso carrabile plurimo dall'esterno. Non sono presenti servizi igienici.

Lotto 5 – Resede esterno ove è posizionato impianto fotovoltaico attualmente a servizio dei lotti 1 e 2. L'area catastalmente identifica parte del resede censito come Bene Comune Non Censibile (subalterno 45 e subalterno 44 parte), oltre che area identificata nella particella 223 del foglio 25 (censita al catasto terreni)

Inquadramento urbanistico

Parte del complesso edilizio è stato edificato antecedente al settembre 1967, successivamente ampliato e modificato fino all'attuale consistenza.

I titoli edilizi riscontrati sono rispettivamente:

- autorizzazione edilizia 6 del 1979 (pratica edilizia 6/1979 del 24/04/1979) Lotto 1;
- concessione edilizia 423 del 1979 (pratica edilizia 423/1979 del 05/07/1979) Lotto 1;
- concessione edilizia 431 del 1979 (pratica edilizia 431/1979 del 26/07/1979) Lotto 1;
- autorizzazione edilizia 9 del 1979 (pratica edilizia 9/1979 del 25/10/1979) Lotto 1;
- licenza edilizia 432 del 1979 sostituita dalla licenza edilizia 451 del 1979 e licenza edilizia 454 del 1979 Lotto 2; (si evidenzia nota assunta con protocollo 3204 del 25/05/2022 nel quale il Comune di Castiglion Fibocchi ha dato conferma della conformità edilizia);
- autorizzazione edilizia 12 del 1980 (pratica edilizia 12/1980 del 06/05/1980) Lotto 1;
- concessione edilizia 503 del 1980 (pratica edilizia 503/1980 del 11/12/1980) Lotto 1;
- concessione edilizia 545 del 1981 (pratica edilizia 545/1981 del 15/06/1981) Lotto 2;
- concessione edilizia 73 del 1984 (pratica edilizia 73/1984 del 12/09/1984) Lotto 1 2;
- concessione edilizia 440 del 1988 (pratica edilizia 440/1988 del 14/03/1988) Lotto 1;
- concessione edilizia 477 del 1988 (pratica edilizia 477/1988 del 02/09/1988) Lotto 1;
- concessione edilizia 502 del 1988 (pratica edilizia 502/1988 del 11/11/1988) Lotto 1;
- concessione edilizia 501 del 1988 (pratica edilizia 501 /1988 del 18/11/1988) Lotto 1;
- concessione edilizia 539 del 1989 (pratica edilizia 539 /1989 del 21/03/1989) Lotto 1;
- concessione edilizia 618 del 1989 (pratica edilizia 618 /1989 del 25/09/1989) Lotto 1;
- concessione edilizia 648 del 1989 (pratica edilizia 648/1989 del 30/11/1989) Lotto 1;
- concessione edilizia 732 del 1990 (pratica edilizia 732/1990 del 30/06/1990) Lotto 1;
- pratica edilizia 6666/96 del 17/10/1996 Lotto 1;
- concessione edilizia 384 del 1997 (pratica edilizia 384/1997 del 23/04/1997)Lotto 1;
- concessione edilizia 470 del 1999 (pratica edilizia 470/1999 del 13/05/1999)Lotto 3 e 4;
- pratica edilizia 5108/01 del 22/06/2001 Lotto 1 e 2;
- pratica edilizia 7737/01 del 04/10/2001 Lotto 1 e 2;
- accertamento di conformità in sanatoria (pratica edilizia 53/2002 del 13/12/2002) di cui è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 53/2002 in data 14/01/2003 Lotto 3 e 4;
- accertamento di conformità in sanatoria (pratica edilizia 54/2002 del 13/12/2002) di cui è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 54/2002 in data 14/01/2003 Lotto 1;

- concessione edilizia 42 del 2003 (pratica edilizia 42/2003 del 01/08/2003)Lotto 1;
- pratica edilizia 4/2004 del 16/01/2004 Lotto 1;
- pratica edilizia 48/2006 del 11/10/2006 Lotto 3 e 4;
- pratica edilizia 60/2006 del 01/12/2006 Lotto 3 e 4;
- pratica edilizia 48/2010 del 23/07/2010 Lotto 1 - 2 - 3 - 4;
- pratica edilizia 15/2012 del 10/05/2012 Lotto 1 e 2;
- pratica edilizia 20/2012 del 31/05/2012 Lotto 1 e 2;
- pratica edilizia 24/12 del 12/09/2012 Lotto 1;
- accertamento di conformità in sanatoria (pratica edilizia 6/2013 del 16/05/2013) di cui è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 6/2013 in data 31/05/2013 Lotto 3 e 4;
- pratica edilizia 14/2013 del 06/06/2013 Lotto 3 e 4;
- pratica edilizia 26/2013 del 10/09/2013 Lotto 3 e 4;
- pratica edilizia 3/2014 del 17/02/2014 Lotto 3 e 4;
- pratica edilizia 23/2014 del 23/05/2014 Lotto 3;
- pratica edilizia 26/2020 del 09/12/2020 Lotto 2;
- pratica edilizia 9/21 del 24/03/2021 Lotto 1 - 2 - 3 - 4;
- pratica edilizia 34/2022 del 26/05/2022 Lotto 1 - 2 - 3;
- pratica edilizia 48/2022 del 26/07/2022 Lotto 1 - 2 - 3 - 4;
- pratica edilizia 49/22 del 03/08/2022 Lotto 3 e 4;

Identificazione Catastale

I beni sono censiti presso L'Agencia del Territorio della Provincia di Arezzo, Comune di Castiglion Fibocchi (C318) al:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Id	Fog.	Parti	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Diritto
Lotto 1										
1	25	13	9	/	D/7	/	/	/	€ 306,80	Proprietà 1000/1000
2	25	13	10	/	D/7	/	/	/	€ 187,20	Proprietà 1000/1000
3	25	13	11	/	D/7	/	/	/	€ 200,20	Proprietà 1000/1000
4	25	13	13	/	D/7	/	/	/	€ 6.250,00	Proprietà 1000/1000
5	25	13	15	/	D/1	/	/	/	€ 46,00	Proprietà area 1/1
6	25	13	16	/	D/1	/	/	/	€ 210,00	Proprietà area 1/1
7	25	13	42	/	D/7	/	/	/	€ 10.113,00	Proprietà 1000/1000

8	25	13	46	/	F/1	/	18 mq.	/	/	Proprietà 1000/1000
Lotto 2										
9	25	13	17	/	D/7	/	/	/	€ 8.548,00	Proprietà 1000/1000
10	25	13	27	/	D/1	/	/	/	€ 1.520,00	Proprietà area 1/3
Lotto 3										
11	25	13	39	/	D/7	/	/	/	€ 10.212,30	Proprietà 1000/1000
Lotto 4										
12	25	13	40	/	D/7	/	/	/	€ 2.869,00	Proprietà 1000/1000
Lotto 5										
13	25	223	/		Semin. arbor	1	148 mq.	€ 1,15	€ 0,61	Proprietà 1000/1000
14	25	13	44 parte	BCNC	Resede a comune ai sub 9, 10, 11, 13, 17, 39, 40, 42,					
15	25	13	45	BCNC	Resede a comune ai sub 9, 10, 11, 13, 17, 39, 40, 42,					

A servizio degli stessi sono presenti Beni Comuni Non Censensibili

Fog.	Parti.	Sub.	Categ.	Descrizione
25	13	21	BCNC	Centrale Elettrica a comune ai sub 9, 10, 11, 13, 17, 39, 40, 42,
25	13	33	BCNC	Centrale Termica a comune ai sub 9, 10, 11, 13, 17, 39, 40, 42,
25	13	36	BCNC	Resede a comune ai sub 9, 10, 11, 13, 17, 39, 40, 42,
25	13	38	BCNC	Resede a comune ai sub 9, 10, 11, 13, 17, 39, 40, 42,
25	13	41	BCNC	Resede a comune ai sub 9, 10, 11, 13, 17, 39, 40, 42,
25	13	43	BCNC	Resede a comune ai sub 9, 10, 11, 13, 17, 39, 40, 42,
25	13	44 parte	BCNC	Resede a comune ai sub 9, 10, 11, 13, 17, 39, 40, 42,

E particella censita al:

Nuovo Catasto Terreni

Foglio.	Parti	Sub.	Classamento	Classe	Consist.	Rendita	Diritto
---------	-------	------	-------------	--------	----------	---------	---------

						Domenicale	Agrario	
25	827	/	Relitto Ente Urbano	/	1.300 mq.	€ /	€ /	Proprietà 1000/1000

Che identifica i parcheggi asfaltati esterni al complesso edilizio.

Le planimetrie catastali presenti, inerenti il subalterno 9 – 10 – 11, sono state depositate presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo in data 5 luglio, 2012 assunte con protocollo di presentazione n° AR0096679.

La planimetria catastale inerente il subalterno 13 è stata depositata presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo in data 19 febbraio 2018 assunta con protocollo di presentazione n° AR0014517.

La planimetria catastale inerente il subalterno 42 è stata depositata presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo in data 8 giugno 2022 assunta con protocollo di presentazione n° AR0030440.

Le planimetrie catastali inerenti i subalterni 39 – 40 sono state depositate presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo in data 8 giugno 2022 assunte con protocollo di presentazione n° AR0030558.

La planimetria catastale inerente il subalterno 17 è stata depositata presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo in data 29 marzo 2017 assunta con protocollo di presentazione n° AR0025776.

Le planimetrie catastali inerenti i subalterni 15 – 16 sono state depositate presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo in data 14 aprile 2012 assunte con protocollo di presentazione n° AR0115685.

La planimetria catastale inerente il subalterno 28 è stata depositata presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo in data 16 maggio 2016 assunta con protocollo di presentazione n° AR0123936.

Il posizionamento dei subalterni è meglio rappresentato nell’allegato elaborato planimetrico.

Titolo di provenienza

Il diritto di proprietà dei beni sopra descritti è pervenuto con atto di fusione rogito dal Notaio Giovan Battista Cirianni del 3 maggio 1993 (repertorio 16081 raccolta 25196) registrato ad Arezzo il 19 maggio 1993 al n° 1794 volume 18 serie 1; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 13 maggio 1993 al n° 6212 del registro generale e n° 4383 del registro particolare.

Con riferimento all'impianto fotovoltaico, il diritto di superficie dell'area è stato trasferito con atto rogito dal Notaio Francesco Cirianni del 26 luglio 2012 (repertorio 16056 raccolta 10751) registrato ad Arezzo il 31 luglio 2012 al n° 5270 serie 1T; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 31 luglio 2012 al n° 10798 del registro generale e n° 8046 del registro particolare e al n° 10799 del registro generale e n° 8047 del registro particolare.

Il diritto ha durata di 25 anni a partire dal luglio 2012, pertanto la scadenza sarà nel 2037.

Immobile Artigianale via G. Konz – Arezzo (AR)

Trattasi di due unità, di cui la prima a destinazione d'uso artigianale/commerciale e la seconda in "corso di ultimazione", ubicate in Comune di Arezzo, Località Ponte a Chiani, Vocabolo Carbonaia, asservita dalla viabilità comunale di via Giacomo Konz nc 36.

L'area ove sorge il complesso edilizio, nel "Piano Operativo Comunale", è normata dall'articolo 129 dei Piani Attuativi.

Il complesso edilizio è costituito da un unico corpo di fabbrica che presenta più attività distinte all'interno dello stesso che accedono da aree a comune.



Detto complesso edilizio può essere suddiviso rispettivamente in:

Lotto 6 – Posizionato al piano primo presenta accesso plurimo (carrabile e pedonale) e al suo interno è costituito da un primo ampio locale a destinazione laboratorio/magazzino asservito da ulteriori vani a destinazione d'uso ufficio, deposito, showroom e servizi igienici.

A corredo dello stesso sono presenti ballatoio nel fronte e resede esclusivo nel retro. L'accesso al bene avviene da area a comune con le altre unità.

Lotto 7 – Posizionato al piano interrato accessibile da rampa carrabile e scale). Lo stesso è costituito da ampio locale (con altezza limitata) privo di impianti, nello stesso sono presenti servitù di passo sia pedonali che carrabili a servizio di ulteriori proprietà.

Inquadramento edilizio-urbanistico

Il complesso edilizio è stato realizzato con:

- Permesso a Costruire n° 19 del 27/01/2006;
- Permesso a Costruire in variante n° 228 del 6/07/2006;

- Permesso a Costruire in variante pratica edilizia n° 2976/09 del 28/07/2009;

L'unità posta al piano primo, successivamente è stata oggetto di pratica edilizia S.C.I.A assunta con n° 3329/17 del 03/10/2017.

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato, non è stata oggetto di ulteriori interventi.

Identificazione Catastale

I beni sono censiti presso L'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, Comune di Arezzo (A390) al:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Id	Fog.	Part.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Diritto
Lotto 6										
16	28/B	347	33	/	D/8	/	/	/	€ 4.650,00	Proprietà 1000/1000
Lotto 7										
17	28/B	347	36	/	F/3	/	/	/	/	Proprietà 1000/1000

A servizio degli stessi sono presenti Beni Comuni Non Censibili

Fog.	Parti.	Sub.	Categ.	Descrizione
28/B	347	3	BCNC	Rampa carrabile e vano tecnico a comune ai sub 29, 31, 34, 35, 36,
28/B	347	4	BCNC	Cavedio di areazione a comune ai sub 29, 31, 34, 35, 36,
28/B	347	8	BCNC	Resede a comune ai sub 22, 23, 24, 29, 30, 31, 33, 35, 36,
28/B	347	9	BCNC	Resede a comune ai sub 18, 19, 22, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36,
28/B	347	10	BCNC	Rampa a comune ai sub 22, 30, 33, 35,
28/B	347	11	BCNC	Rampa e resede a comune ai sub 22, 31, 33, 35,
28/B	347	12	BCNC	Vano scala e ascensore a comune ai sub 22, 31, 33, 35,

La planimetria catastale presente attualmente agli atti, inerente il subalterno 33, è stata depositata presso l'Agenzia del Territorio della

Provincia di Arezzo in data 9 ottobre 2017 assunta con protocollo di presentazione n° AR0087003.

La consistenza del subalterno 36, è identificata nell'allegato elaborato planimetrico.

Il posizionamento dei subalterni, è meglio rappresentato nell'allegato elaborato planimetrico.

Titolo di provenienza

Il diritto di proprietà dei beni sopra descritti è pervenuto con atto di fusione rogito dal Notaio Fabrizio Pantani del 7 dicembre 2010 (repertorio 131908 raccolta 21208) registrato ad Arezzo il 16 dicembre 2010 al n° 9295 serie 1t; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 20 dicembre 2010 al n° 22498 del registro generale e n° 14784 del registro particolare.

Terreni lottizzazione "Carbonaia" - Arezzo (AR)

I terreni si collocano all'interno di un più ampio comparto produttivo in Località Ponte a Chiani, Vocabolo Carbonaia assoggettato a convenzioni urbanistiche.

Il comparto produttivo si trova in posizione strategica e si presta all'insediamento di attività di logistica, in quanto dista circa quattro chilometri dal casello autostradale e ad una distanza pressoché identica dell'abitato di Arezzo.

Nello stato dei luoghi, pur trovandosi all'interno della lottizzazione già in parte urbanizzata, i terreni versano in stato di abbandono e sono sovrastati da una fitta e rigogliosa vegetazione arborea di tipo spontaneo.

Inquadramento urbanistico

L'area fa parte del Piano Particolareggiato "La Carbonaia" adottato e approvato dall'Amministrazione Comunale di Arezzo con delibera del

consiglio n° 165 del 13 giugno 1996 e successiva delibera 332 del 27 novembre 1996.

Successivamente, con atto a rogito del notaio Pantani di Arezzo, (repertorio n. 89.330), del 9 novembre 2000, è stata sottoscritta la convenzione tra il Comune di Arezzo e il Consorzio per la progettazione e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria facenti parte del Piano particolareggiato.

Con successivo atto a rogito del notaio Pantani, (repertorio n. 107.948), del 29 settembre 2003 è stata sottoscritta la modifica della sopra citata convenzione.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 144 del 15 dicembre 2006 è stata approvata la variante relativa alla modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 13 dicembre 2014 è stata approvata la variante al Piano Particolareggiato.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 26 giugno 2019 è stata approvata la variante alle NTA del Piano Particolareggiato.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 96 del 31 ottobre 2024 è stata approvata l'attuale variante alle NTA del Piano Particolareggiato.

Alcune aree sono state oggetto di presentazione presso l'Amministrazione Comunale ufficio urbanistica del territorio delle seguenti pratiche:

- *Pratica Urbanistica n. 0083/2011 del 15 novembre 2011 (inerente la riorganizzazione del lotto 5)*
- *Pratica Urbanistica n. 0008/2013 del 21 gennaio 2013 (inerente la riorganizzazione del lotto 9)*
- *Pratica Urbanistica n. 0005/2016 del 25 maggio 2016 (inerente la suddivisione del lotto 9)*

A seguito dell'approvazione del Piano Operativo Comunale (entrato in vigore il 15 Aprile 2022), i terreni hanno mantenuto la loro vocazione edificatoria con i seguenti standard:

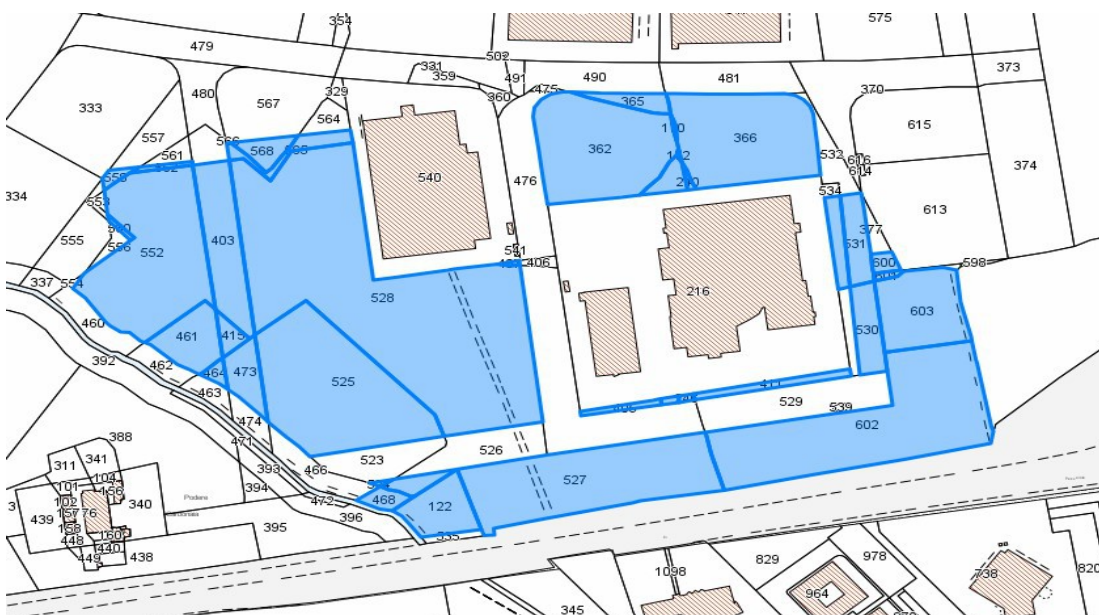
- Destinazione consentite: attività produttive, attività artigianali, attività di servizio alle imprese, attività di deposito e stoccaggio, commercio all'ingrosso, laboratori di ricerca e attrezzature e aree di servizio e di supporto alle attività produttive della zona.

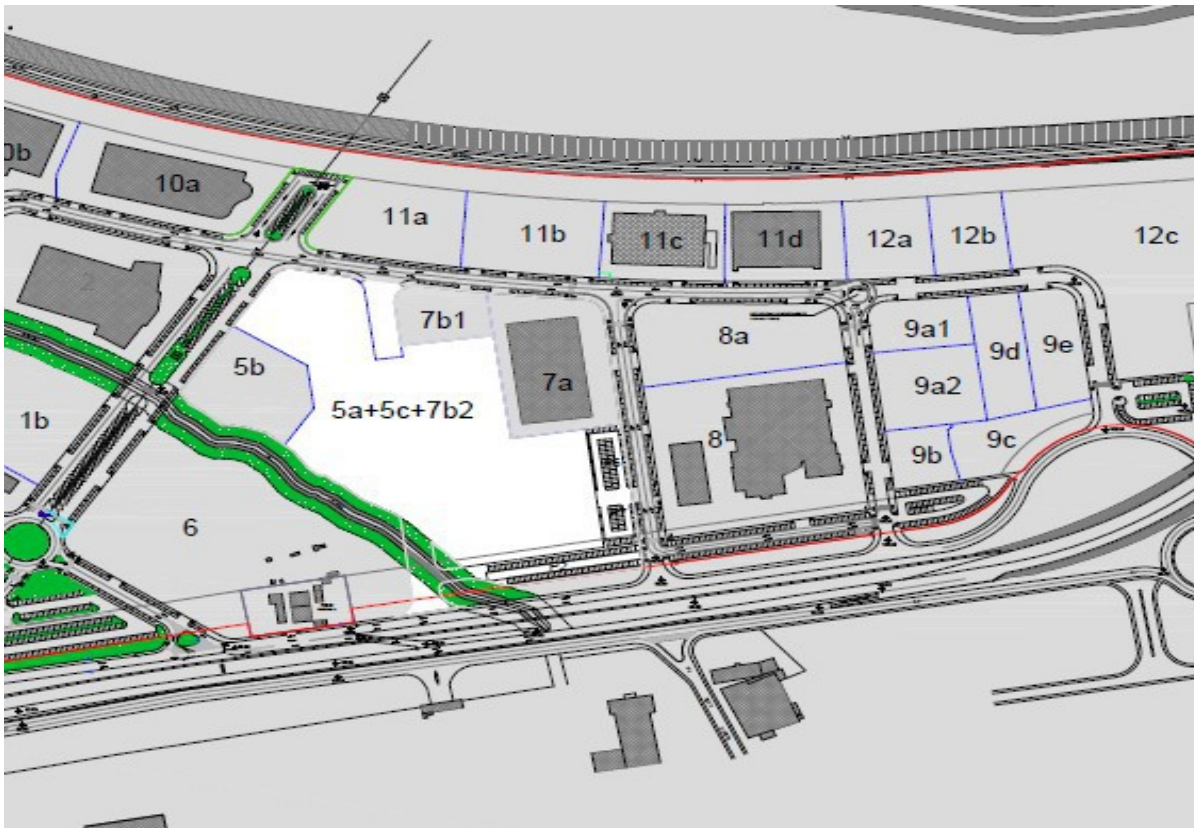
- Distanza dai confini: ml. 6,00.
- Distanza dai fronti strada: ml. 13,00.

Inquadramento Edilizio

L'area è stata oggetto di presentazione di titoli edilizi presso l'Ufficio Edilizia dell'Amministrazione Comunale, atti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione; di cui rispettivamente:

- *Pratica Edilizia n. 2572/2001 del 09 Luglio 2001 (provvedimento PRO/o/2002/243 del 8 maggio 2002)*
- *Pratica Edilizia n. 3847/2004 del 10 Novembre 2004 (provvedimento PRO/o/2005/427 del 14 settembre 2005)*
- *Pratica Edilizia n. 2055/2006 del 31 maggio 2006 (provvedimento PRO/o/2006/208 del 20 giugno 2006)*
- *Pratica Edilizia n. 2807/2007 del 13 luglio 2007 (provvedimento PRO/o/2007/186 del 18 settembre 2007)*
- *Pratica Edilizia n. 4752/2008 del 18 dicembre 2008*
- *Pratica Edilizia n. 3446/2009 del 9 settembre 2009*
- *Pratica Edilizia n. 3446/2009 del 9 settembre 2009 (provvedimento PRO/x/2009/142 del 23 dicembre 2009)*
- *Pratica Edilizia n. 1121/2018 del 18 aprile 2018.*





Il complesso dei terreni, facente parte del Piano Particolareggiato, può essere risuddiviso in ulteriori lotti distinti.

Lotto 8 – (Micro-lotto 8a) Posizionato all’intersezione tra via Guglielmo Weber e via Giacomo Konz (da cui ha l’accesso), con superficie catastale di circa mq. 9.679. Di detta area, sono già stati corrisposti al Consorzio “La Carbonaia” gli oneri di Urbanizzazione Primaria del piano particolareggiato.

Lotto 9 – (Micro-lotto 5c + 7b2 + ex viabilità VII° stralcio) Terreni oggetto di delibera del Consiglio Comunale n. 96 del 31 ottobre 2024. Gli stessi sono accessibili da via Guglielmo Weber e via Giacomo Konz (da cui ha l’accesso), la superficie catastale delle particelle

è pari a mq. 32.797 corrispondenti ad una capacità edificatoria di mc 104.513. Per detta area non sono stati corrisposti al Consorzio “La Carbonaia” gli oneri di Urbanizzazione Primaria del piano particolareggiato. Si può stimare un’incidenza di €/mq. 85,00 da devolvere al “Consorzio Carbonaia” per oneri di Urbanizzazione Primaria del piano particolareggiato pari a circa € 2.076.870,00 oltre iva di legge.

Tale importo, considerate le attuali condizioni di parziale completamento e di omessa manutenzione delle urbanizzazioni esistenti già realizzate, è destinato indubbiamente ad aumentare .

Lotto 10 – (Micro-lotto 9 b) Terreni accessibili da via Guglielmo Weber con superficie catastale pari a circa mq 205.

Lotto 11 – (Micro-lotto 9 a parte) Terreni raggiungibili dal “proseguo” di via Guglielmo Weber che si sviluppano con superficie catastale pari a circa mq 145.

Lotto 12 – (terreni non edificabili ricadenti su viabilità e/o servizi) Terreni posti limitrofi alla viabilità di via Guglielmo Weber che si sviluppano con superficie catastale pari a circa mq 2.631.

Lotto 13 – (terreni non edificabili ricadenti su fasce di rispetto) Terreni posti tra la zona Carbonaia e il raccordo autostradale che si sviluppano con superficie catastale pari a circa mq 14.807.

Identificazione Catastale

I beni sono censiti presso L’Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, Comune di Arezzo (A390) al:

Nuovo Catasto Terreni

Id	Fog.	Parti	Sub.	Classamento	Classe	Consist.	Rendita		Diritto
							Domenicale	Agrario	
Lotto 8 (microlotto 8 a)									
18	28/B	170	/	Seminativo Arborato	2	10 mq.	€ 0,08	€ 0,03	Proprietà 1000/1000
19	28/B	172	/	Seminativo Arborato	1	5 mq.	€ 0,05	€ 0,03	Proprietà 1000/1000
20	28/B	240	/	Seminativo Arborato	2	40 mq.	€ 0,31	€ 0,13	Proprietà 1000/1000
21	28/B	251	/	Seminativo Arborato	2	370 mq.	€ 2,87	€ 1,24	Proprietà 1000/1000
22	28/B	362	/	Seminativo Arborato	2	4455 mq.	€ 34,51	€ 14,96	Proprietà 1000/1000
23	28/B	365	/	Seminativo Arborato	2	427 mq.	€ 3,31	€ 1,43	Proprietà 1000/1000
24	28/B	366	/	Seminativo Arborato	1	4372 mq.	€ 40,64	€ 22,58	Proprietà 1000/1000
Lotto 9 (micro-lotto 5 c)									

25	28/B	461	/	Seminativo Arborato	2	1156 mq.	€ 8,96	€ 3,88	Proprietà 1000/1000
26	28/B	464	/	Seminativo Arborato	2	132 mq.	€ 1,02	€ 0,44	Proprietà 1000/1000
27	28/B	552	/	Seminativo	2	5496 mq.	€ 42,58	€ 22,71	Proprietà 1000/1000
28	28/B	556	/	Seminativo Arborato	2	180 mq.	€ 1,39	€ 0,60	Proprietà 1000/1000
29	28/B	558	/	Seminativo Arborato	2	116 mq.	€ 0,90	€ 0,39	Proprietà 1000/1000
30	28/B	560	/	Seminativo Arborato	2	44 mq.	€ 0,34	€ 0,15	Proprietà 1000/1000
31	28/B	562	/	Seminativo	2	98 mq.	€ 0,76	€ 0,40	Proprietà 1000/1000
Lotto 9 (micro-lotto 7 b 2)									
32	28/B	407	/	Seminativo Arborato	2	27 mq.	€ 0,21	€ 0,09	Proprietà 1000/1000
33	28/B	525	/	Seminativo Arborato	2	6053 mq.	€ 46,89	€ 20,32	Proprietà 1000/1000
34	28/B	528	/	Seminativo	2	15434 mq.	€ 119,56	€ 63,77	Proprietà 1000/1000
35	28/B	565	/	Seminativo	2	480 mq.	€ 3,72	€ 1,98	Proprietà 1000/1000
36	28/B	568	/	Seminativo Arborato	2	413 mq.	€ 3,20	€ 1,39	Proprietà 1000/1000
Lotto 9 (ex viabilità settimo stralcio (lotto 4c-4d-5b-7b))									
37	28/B	403	/	Seminativo	2	2139 mq.	€ 16,57	€ 8,84	Proprietà 1000/1000
38	28/B	415	/	Seminativo Arborato	2	261 mq.	€ 2,02	€ 0,88	Proprietà 1000/1000
39	28/B	473	/	Seminativo Arborato	2	768 mq.	€ 5,95	€ 2,58	Proprietà 1000/1000
Lotto 10 (micro-lotto 9 b)									
40	28/B	601	/	Seminativo Arborato	1	85 mq.	€ 0,79	€ 0,44	Proprietà 1000/1000
41	28/B	602 parte	/	Seminativo Arborato	2	7570 mq. Parz. 120	€ 58,64 totale	€ 25,41 totale	Proprietà 1000/1000
42	28/B	603	/	Seminativo Arborato	2	2250 mq.	€ 17,43	€ 7,55	Proprietà 1000/1000

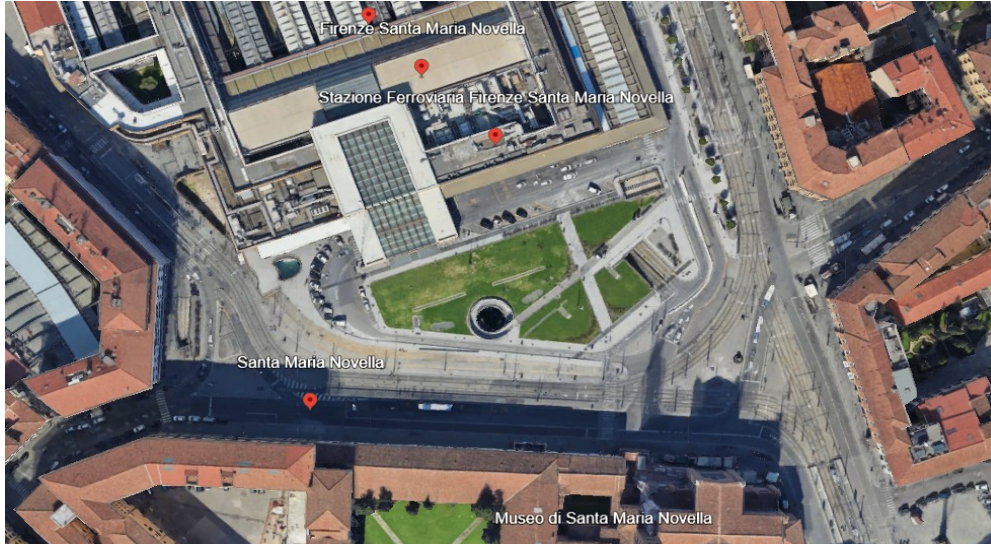
Lotto 11 (micro-lotto 9 a)										
43	28/B	600	/	Seminativo Arborato	1	146 mq.	€ 1,36	€ 0,75	Proprietà 1000/1000	
Lotto 12 Terreni non edificabili ricadenti su viabilità										
44	28/B	246	/	Seminativo	2	30 mq.	€ 0,23	€ 0,12	Proprietà 1000/1000	
45	28/B	248	/	Seminativo	2	40 mq.	€ 0,31	€ 0,17	Proprietà 1000/1000	
46	28/B	405	/	Seminativo	2	148 mq.	€ 1,15	€ 0,61	Proprietà 1000/1000	
47	28/B	411	/	Seminativo Arborato	2	396 mq.	€ 3,07	€ 1,33	Proprietà 1000/1000	
48	28/B	530	/	Seminativo Arborato	2	860 mq.	€ 6,66	€ 2,89	Proprietà 1000/1000	
49	28/B	531	/	Seminativo Arborato	1	732 mq.	€ 6,80	€ 3,78	Proprietà 1000/1000	
50	28/B	533	/	Seminativo Arborato	1	425 mq.	€ 3,95	€ 2,19	Proprietà 1000/1000	
Lotto 13 Fasce di rispetto										
51	28/B	122	/	F1	/	1.320 mq	/	/	Proprietà 1000/1000	
52	28/B	468	/	Seminativo	2	275 mq.	€ 2,13	€ 1,14	Proprietà 1000/1000	
53	28/B	524	/	Seminativo Arborato	2	23 mq.	€ 0,18	€ 0,08	Proprietà 1000/1000	
54	28/B	527	/	Seminativo	2	5739 mq.	€ 44,46	€ 23,71	Proprietà 1000/1000	
55	28/B	602 parte	/	Seminativo Arborato	2	7570 mq. Parz. 7450	€ 58,64 totale	€ 25,41 totale	Proprietà 1000/1000	

Titolo di provenienza

Il diritto di proprietà dei beni sopra descritti è pervenuto con atto di fusione rogito dal Notaio Fabrizio Pantani del 7 dicembre 2010 (repertorio 131908 raccolta 21208) registrato ad Arezzo il 16 dicembre 2010 al n° 9295 serie 1t, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 20 dicembre 2010 al n° 22498 del registro generale e n° 14784 del registro particolare.

Diritto di superficie posto auto Piazza della Stazione Firenze (FI)

Trattasi di posto auto coperto interno al parcheggio di Santa Maria Novella in centro storico di Firenze. Allo stesso vi si accede tramite viabilità comunale di Piazza delle stazione. Il parcheggio è posto al piano 3° interrato.



Si precisa che l'identificazione come da contratto è n° 38 posto al secondo piano interrato (catastalmente piano terzo interrato) e più precisamente il sedicesimo a partire da destra.

Inquadramento edilizio-urbanistico

Il complesso che ospita i posti auto coperti è stato realizzato con:

- concessione edilizia 72 del 1979 (progetto B/185/89 del 02/05/1989);
- concessione edilizia in variante n° 229 del 1990 (progetto B/1469/90 del 13/10/1990);
- concessione edilizia in variante n° 69 del 1991 (progetto B/1469/90 del 17/04/1991);

Identificazione Catastale

I beni sono censiti presso L'Agencia del Territorio della Provincia di Firenze, Comune di Firenze (A390) al:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Id	Fog.	Parti	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Diritto
56	157	464	290	1	C/6	10	13 mq.	/	€ 187,99	Proprietà Superficiaria 1000/1000

A servizio degli stessi sono presenti Beni Comuni Non Censibili

Fog.	Parti	Sub.	Categ.	Descrizione
157	464	503	BCNC	Rampa carrabile e area manovra a comune a tutti i sub,
157	464	503	BCNC	Area manovra a comune a tutti i sub,

La planimetria catastale presente attualmente agli atti, inerente il subalterno 290, è stata depositata presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Firenze in data 20 dicembre 1991 assunta con protocollo di presentazione n° T331641.

Il posizionamento del subalterno è meglio rappresentato nell'allegato elaborato planimetrico.

Titolo di provenienza

Il diritto di superficie del posto auto è pervenuto con atto rogito dal Notaio Massimo Cavallina del 7 aprile 1992 (repertorio 58865 fascicolo

12148) registrato a Firenze il 24 aprile 1992 al n° 1358. Il diritto di superficie con durata di 75 anni scadrà nel 2067.

VALUTAZIONE DEI COMPENDI

Preliminarmente verrà illustrata la metodologia che è stata utilizzata per determinare il valore dei compendi immobiliari.

Inerentemente ai fabbricati, posti in tutti i compendi immobiliari, sono stati presi in esame sia i Valori Omi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (primo semestre 2024), riferiti alla zona ove sono posti gli immobili.

Successivamente sono state svolte indagini di mercato e, nello specifico, sono stati ricercati dei "comparabili", ovvero sia immobili compravenduti recentemente, sia immobili attualmente in vendita presso agenzie del settore, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, quanto meno rogati nell'ultime annualità.

Nel caso di specie è stato utilizzato un criterio analitico-comparativo, con cui il valore atteso di vendita è stato determinato rapportandosi ai prezzi di altri immobili già venduti o già offerti in vendita, posti in zona limitrofa con rifiniture e tipologie simili.

Il parametro di riferimento adottato per la stima è la superficie commerciale, che è riferita alla superficie coperta, cioè quella che comprende le murature interne ed esterne e alla destinazione d'uso e di utilizzo del bene.

Inerentemente ai terreni, posti nel complesso "La Carbonaia", va considerato che per alcuni lotti sono già stati eseguiti i rimborsi al Consorzio per gli oneri di urbanizzazione, per altri, va considerato che l'Amministrazione Comunale ha eliminato alcune viabilità previste

originariamente, nonché implementato leggermente le superfici da destinare a parcheggi e verde pubblico, la previsione degli stessi deve essere ancora definita.

La pianificazione dell'area è incentrata anche su una revisione generale delle convenzioni edilizie-urbanistiche già in essere ed in parte attuate, atteso che i costi delle urbanizzazioni posti a carico del Consorzio sono un po' disincentivanti.

In ambito estimativo ci si può avvalere di più metodologie e di più criteri (stima comparativa, stima a costo di costruzione, stima a reddito, stima per flussi di cassa, etc) per determinare quello che sarà il più probabile valore di mercato di un determinato bene.

Il criterio utilizzato è quello analitico-comparativo di tipo pluri-parametrico, in virtù del quale gli immobili da periziare vengono rapportati direttamente o indirettamente ad immobili aventi caratteristiche simili, nonché localizzati nel medesimo contesto ambientale.

Nello specifico sono stati ricercati valori di terreni comparabili, ossia atti di compravendita recenti.

La valutazione dell'impianto fotovoltaico posto a Castiglion Fibocchi, tiene conto che lo stesso è stato realizzato a servizio dell'attività presente nei lotti precedentemente destritti, pertanto deve essere considerato parte integrante e non divisibile degli stessi.

L'impianto è stato realizzato tramite l' Operazione/progetto co-finanziato dal POR FESR Toscana 2014 -2020 (Azione 3.1.1 sub azione 3.1.1. a3).

L'impianto è stato realizzato recentemente in quanto la sua messa in funzione è avvenuta nel settembre 2023.

La tipologia dell'impianto è "a terra" costituito da 275 pannelli di potenza 415 Wp occupante una superficie di circa mq. 550,00 con posizionamento est - ovest, da cui una potenza totale di impianto fotovoltaico pari a 114,13 KWp.

Dalle schede tecniche rilasciate dall'installatore la garanzia lineare di potenza è pari a 25 anni e la produzione annuale stimata dell'impianto è di circa 136.379 Kwh, di cui in parte da utilizzare in auto consumo (55,45 %) e la rimanente parte immessa in rete con regime di scambio. Secondo la ARERA (fonte autorità di regolazione per energia e ambiente) il PUN (prezzo unico nazionale) medio annuo riferito all'annualità del 2024 (minimo € 0,05 massimo € 0,15) è pari ad €/KWh 0,10.

Il prezzo medio dell'energia autoprodotta può essere stimato a 0,20 €/kWh .

Ulteriore considerazione, sono le spese di gestione e mantenimento dello stesso riconducibili alla manutenzione e assicurazione stimabili ad incidenza pari a circa il € 3.500,00 annui.

COMPENDIO 1 – Complesso Industriale Castiglion Fibocchi (AR)

Viene utilizzato un criterio analitico-comparativo, con cui il valore unitario è rapportato ai prezzi di altri immobili offerti in vendita, posti in zona limitrofa a quella ove è posizionato il compendio oggetto di stima, con rifiniture e tipologie simili.

In zona sono presenti immobili con metrature inferiori, i quali presentano la necessità di eseguire manutenzioni importanti (quale la rimozione di eternit nella copertura), con valori unitari di messa in mercato (fonte Idealista.it) pari ad €/mq. 360,00, mentre i beni oggetto della presente, sono stati manutenzionati e mantenuti in discreta efficienza.

In virtù di quanto si riporta l'ulteriore comparabile reperito, quale la pubblicazione OMI dell'Agenzia delle Entrate, che indica per uno stato di conservazione normale (valore minimo € 290,00 - valore massimo € 450,00) una media di €/mq 370,00; considerate le aree esterne, gli impianti presenti, eseguiti i vari arrotondamenti e aggiustamenti.

Si determina un prezzo unitario medio al mq. pari ad € 150/00 (*centoeuro/00*) per i locali tecnici ove sono presenti gli impianti a servizio dell'attività svolta; € 350,00 (*trecentocinquantaeuro/00*) per i locali magazzino privi di impianti e ove può essere eseguito esclusivamente lo stoccaggio di merce; € 450,00 (*quattrocentocinquanta,00*) per i locali che presentano una destinazione d'uso produttiva e per i locali a servizio della stessa.

Lotto 1

Id.	Riferimento Catastale	Destinazione d'uso	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
1	F. 25 P. 13 S. 9	Loc. tecnico	mq. 17,00	€/mq 150,00	€ 2.550,00
2	F. 25 P. 13 S. 10	Loc. tecnico	mq. 16,50	€/mq 150,00	€ 2.475,00
3	F. 25 P. 13 S. 11	Loc. tecnico	mq. 16,00	€/mq 150,00	€ 2.400,00
4	F. 25 P. 13 S. 13	Magazzino	mq. 2.060,00	€/mq 350,00	€ 721.000,00
5	F. 25 P. 13 S. 15	Loc. tecnico	mq. 8,10	€/mq 0,00	€ 0,00
6	F. 25 P. 13 S. 16	Loc. tecnico	mq. 47,25	€/mq 0,00	€ 0,00
7	F. 25 P. 13 S. 42	Ufficio	mq. 2.250,00	€/mq 450,00	€ 1.012.500,00
		Magazzino	mq. 740,00	€/mq 350,00	€ 259.000,00
8	F. 25 P. 13 S. 46	Loc. Tecnico	mq. 17,00	€/mq 150,00	€ 2.550,00

Totale Valore € 2.002.475,00 arrotondabile a

€ 2.000.000,00 (duemilioni dieuro/00)

Lotto 2

Id.	Riferimento Catastale	Destinazione d'uso	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
9	F. 25 P. 13 S. 17	Magazzino	mq. 2.800,00	€/mq 450,00	€ 1.260.000,00
10	F. 25 P. 13 S. 27	Copertura	/	€/mq 0,00	€ 0,00

Totale Valore

€ 1.260.000,00 (unmilione duecentosessantamila euro/00)

Lotto 3

Iden.	Riferimento Catastale	Destinazione d'uso	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
11	F. 25 P. 13 S. 39	Produttivo	mq. 4.070,00	€/mq 450,00	€ 1.831.500,00

Totale Valore € 1.831.500,00 arrotondabile ad

€ 1.830.000,00 (unmilione ottocentotrentamila euro/00)

Lotto 4

Iden.	Riferimento Catastale	Destinazione d'uso	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
12	F. 25 P. 13 S. 40	Magazzino	mq. 1.225,00	€/mq 350,00	€ 428.750,00
Totale Valore			€ 428.750,00 arrotondabile ad		

€ 430.000,00 (quattrocentotrentamilaeuro/oo)

Lotto 5

Per l'impianto fotovoltaico può essere utilizzata la seguente formula di stima:

Valore= (PP annua x n° anni durata impianto x PUN) – costi di mantenimento.

Di cui avremo:

PP = Potenza Produzione annua = 136.379 Kwh di cui autoconsumo 55,45 % e scambio 44,55 %

Durata Impianto = (25 anni – 2 anni) = 23 anni

PUN = Prezzo medio annuo energia = scambio 0,10 € autoconsumo 0,20 €

Costi di mantenimento annui = 3.500,00 €

Il valore inerente l'autoconsumo sarà pari a:

$((136379 \times 55,45 \%) \times 23 \times 0,20) = € 347.861,91$

Il valore inerente l'immissione in rete in regime di scambio sarà pari a:

$((136379 \times 45,55 \%) \times 23 \times 0,10) = € 139.740,74$

Al valore ricavato pari ad € 487.602,65 vanno detratte le spese di gestione (€ 3.500,00 x 23 annualità) che incidono per € 80.500,00 per avere un totale Valore paria € 407.102,00 arrotondabile a

€ 400.000,00 (quattrocentomilaeuro/oo)

La valutazione dell'impianto fotovoltaico è soggetta a variazione continua, in quanto il "prezzo medio annuo energia" viene aggiornato mensilmente.

Il valore di mercato totale inerente il COMPENDIO 1 - Complesso INDUSTRIALE Castiglion Fibocchi (AR) è pari alla sommatoria dei valori dei singoli lotti .

[€ 2.000,000 + € 1.260.000 + € 1.830.000,00 + € 430.000,00 + € 400.000,00]= € 5.920.000,00

(cinquemilioninovecentoventimilaeuro/00)

Immobile Artigianale via G. Konz – Arezzo (AR)

Utilizzato anche per questi beni un criterio analitico-comparativo, con cui il valore unitario è rapportato ai prezzi unitari di altri immobili offerti in vendita posti nella medesima zona, considerata la posizione e che sono di nuova realizzazione.

Verificato che in zona sono presenti immobili con caratteristiche simili per tipologia costruttiva e grado di conservazione, con superfici maggiori rispetto a quella oggetto di stima, con valori unitari di messa in mercato (fonte Immobiliare.it) pari ad €/mq. 550,00.

In virtù di quanto riporta il comparabile reperito, quale la pubblicazione OMI dell’Agenzia delle Entrate, che indica per uno stato di conservazione normale (valore minimo € 420,00 – valore massimo € 650,00) una media di €/mq 535,00 per i capannoni industriali; (valore minimo € 510,00 – valore massimo € 750,00) una media di €/mq 630,00 per i laboratori, considerata la polivalenza del bene e le aree esterne, gli impianti presenti, eseguiti i vari arrotondamenti e aggiustamenti, si determina un prezzo unitario medio al mq. pari ad € 600/00 (*seicento/00*) per i locali posti a piano primo ed € 150,00 (*centocinquantaeuro/00*) per i locali accessori da ultimare a piano interrato.

Lotto 6 e Lotto 7

Id.	Riferimento Catastale	Destinazione d'uso	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
16	F. 28/B P. 347 S. 33	Laboratorio	mq. 535,00	€/mq 600,00	€ 321.000,00
17	F. 28/B P. 347 S. 36	Accessorio	mq. 1605,00	€/mq 150,00	€ 240.750,00

Totale Valore € 561.750,00 arrotondabile a

€ 560.000,00 (cinquecentosessantamilaeuro/oo)

Terreni lottizzazione “Carbonaia” – Arezzo (AR)

I comparabili di prezzi unitari per la valutazione dei terreni sono stati reperiti presso il Registro di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria), impostando vari parametri di ricerca, tra cui il medesimo foglio di mappa.

A seguito dell'individuazione dei potenziali comparabili è necessario prendere visione del titolo da cui si possono desumere elementi significativi, tra cui i criteri con cui si è formato un determinato prezzo.

Nel nostro caso specifico, la ricerca di comparabili ha dato esito positivo, atteso che sono stati individuati atti riguardanti terreni edificabili con analoghe caratteristiche, nonché ubicati nel medesimo contesto.

La media di valore dichiarata per detti terreni è pari a circa €/mq. 75,00 per lotti per cui non sono stati corrisposti gli oneri di urbanizzazione al consorzio “La Carbonaia”.

Per i lotti posti in zoma, di cui è già stato corrisposto al Consorzio La Carbonaia detto onere, il valore €/mq. può essere stimato ad un prezzo unitario pari a circa €/mq. 160,00.

Per i terreni non edificabili presenti nelle fasce di rispetto, si può stimare un valore di 1,00 €/mq.

Pertanto avremo:

Id.	Riferimento Catastale	Destinazione d'uso	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lotto 8 (microlotto 8 a)					
18	F. 28/B P. 170	Edificabile	10 mq.	€/mq. 160,00	€ 1.600,00
19	F. 28/B P. 172	Edificabile	5 mq.	€/mq. 160,00	€ 800,00

20	F. 28/B P. 240	Edificabile	40 mq.	€/mq. 160,00	€ 6.400,00
21	F. 28/B P. 251	Edificabile	370 mq.	€/mq. 160,00	€ 59.200,00
22	F. 28/B P. 362	Edificabile	4455 mq.	€/mq. 160,00	€ 712.800,00
23	F. 28/B P. 365	Edificabile	427 mq.	€/mq. 160,00	€ 68.320,00
24	F. 28/B P. 366	Edificabile	4372 mq.	€/mq. 160,00	€ 699.520,00
			Totale mq. 9.679,00		Totale € 1.548.648,00

Id.	Riferimento Catastale	Destinazione d'uso	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lotto 9 (micro-lotto 5 c + 7B2 + ex viabilità)					
25	F. 28/B P. 461	Edificabile	1156 mq.	€/mq. 75,00	€ 86.700,00
26	F. 28/B P. 464	Edificabile	132 mq.	€/mq. 75,00	€ 9.900,00
27	F. 28/B P. 552	Edificabile	5496 mq.	€/mq. 75,00	€ 412.200,00
28	F. 28/B P. 556	Edificabile	180 mq.	€/mq. 75,00	€ 13.500,00
29	F. 28/B P. 558	Edificabile	116 mq.	€/mq. 75,00	€ 8.700,00
30	F. 28/B P. 560	Edificabile	44 mq.	€/mq. 75,00	€ 3.300,00
31	F. 28/B P. 562	Edificabile	98 mq.	€/mq. 75,00	€ 7.350,00
32	F. 28/B P. 407	Edificabile	27 mq.	€/mq. 75,00	€ 2.025,00
33	F. 28/B P. 525	Edificabile	6053 mq.	€/mq. 75,00	€ 453.975,00
34	F. 28/B P. 528	Edificabile	15434 mq.	€/mq. 75,00	€ 1.157.550,00
35	F. 28/B P. 565	Edificabile	480 mq.	€/mq. 75,00	€ 36.000,00
36	F. 28/B P. 568	Edificabile	413 mq.	€/mq. 75,00	€ 30.975,00
37	F. 28/B P. 403	Edificabile	2139 mq.	€/mq. 75,00	€ 160.425,00
38	F. 28/B P. 415	Edificabile	261 mq.	€/mq. 75,00	€ 19.575,00
39	F. 28/B P. 473	Edificabile	768 mq.	€/mq. 75,00	€ 57.600,00
			Totale mq. 32.797		Totale € 2.459.775,00

Id.	Riferimento Catastale	Destinazione d'uso	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lotto 10 (micro-lotto 9 b)					
40	F. 28/B P. 601	Edificabile	85 mq.	€/mq. 75,00	€ 6.375,00
41	F. 28/B P. 602 parte	Edificabile	120 mq.	€/mq. 75,00	€ 9.000,00
42	F. 28/B P. 603	Edificabile	2250 mq.	€/mq. 75,00	€ 168.750,00
			Totale mq. 2.455,00		Totale € 190.500,00

Id.	Riferimento Catastale	Destinazione d'uso	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lotto 11 (micro-lotto 9 a)					
43	F. 28/B P. 600	Edificabile	146 mq.	€/mq. 75,00	€ 10.950,00
		Totale mq. 146,00		Totale € 10.950,00	

Id.	Riferimento Catastale	Destinazione d'uso	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lotto 12 Terreni non edificabili ricadenti su urbanizzazione					
44	F. 28/B P. 246	Seminativo	30 mq.	€/mq. 1,00	€ 30,00
45	F. 28/B P. 248	Seminativo	40 mq.	€/mq. 1,00	€ 40,00
46	F. 28/B P. 405	Seminativo	148 mq.	€/mq. 1,00	€ 148,00
47	F. 28/B P. 411	Seminativo Arborato	396 mq.	€/mq. 1,00	€ 369,00
48	F. 28/B P. 530	Seminativo Arborato	860 mq.	€/mq. 1,00	€ 860,00
49	F. 28/B P. 531	Seminativo Arborato	732 mq.	€/mq. 1,00	€ 732,00
50	F. 28/B P. 533	Seminativo Arborato	425 mq.	€/mq. 1,00	€ 425,00
51	F. 28/B P. 122	F1	1.320 mq	€/mq. 1,00	€ 1.320,00
52	F. 28/B P. 468	Seminativo	275 mq.	€/mq. 1,00	€ 275,00
53	F. 28/B P. 524	Seminativo Arborato	23 mq.	€/mq. 1,00	€ 23,00
54	F. 28/B P. 527	Seminativo	5739 mq.	€/mq. 1,00	€ 5.739,00
55	F. 28/B P. 602 parte	Seminativo Arborato	7450 mq.	€/mq. 1,00	€ 7.450,00
		Totale mq. 17.438,00		Totale € 17.438,00	

Il valore di mercato totale inerente il COMPENDIO 3 – Terreni Lottizzazione Carbonaia – Arezzo (AR) è pari alla sommatoria dei valori dei singoli lotti .

[€ 1.548.648,00 + € 2.459.775,00 + € 190.500,00 + € 10.950,00 + € 17.438,00]= € 4.227.311,00 arrotondabile ad **€ 4.225.000,00**

(quattromilioniduecentoventicinquemilaeuro/oo)

Diritto di superficie posto auto Piazza della Stazione Firenze (FI)

La stima del diritto di superficie del posto auto non viene eseguita attribuendo un valore unitario €/mq., ma imputando direttamente un valore a corpo al bene.

Oltre a reperire valori dichiarati su recenti compravendite eseguite in altri posti auto con caratteristiche analoghe posti nel medesimo complesso, si sono reperiti valori nel mercato immobiliare (fonte Immobiliare.it) pari ad € 30.000,00 per il diritto di superficie

Id	Riferimento Catastale	Destinazione d'uso	Superficie Commerciale	Valore Complessivo
56	F. 157 P. 464 S. 290	Posto auto	13 mq.	€ 30.000,00

Totale Valore

€ 30.000,00 (trentamilaeuro/00)

RIEPILOGO VALORI

L'importi di stima in riferimento ai beni immobili della ditta "Textura s.p.a." ad oggi è pari a

Compendio 1	Complesso Industriale Castiglion Fibocchi (AR)	€ 5.920.000,00
Compendio 2	Immobile Artigianale via G. Konz – Arezzo (AR)	€ 560.000,00
Compendio 3	Terreni lottizzazione "Carbonaia" – Arezzo (AR)	€ 4.225.000,00
Compendio 4	Posto auto Piazza della Stazione Firenze (FI)	€ 30.000,00

Per un totale complessivo di **€ 10.735.000,00**

(diecimilionisettecentotrentacinquemilaeuro/00)

_o_o_o_o_o_o_o_o_o_o_

TOTALE IMPORTO PER VENDITA FORZATA

Essendo procedura consensuale e conseguente vendita all'asta, il valore del compendio sarà ridotto con l'applicazione di coefficiente percentuale conforme a quelli impiegati in caratteristiche similari, quantificato nel 30 %.

Pertanto il valore sarà così determinato:

ID	Localizzazione	Valore	Riduzione 30 %	Valore Vendita
Compendio 1	Complesso Industriale Castiglion Fibocchi (AR)	€ 5.920.000,00	€ 1.776.000,00	€ 4.144.000,00
Compendio 2	Immobile Artigianale via G. Konz - Arezzo (AR)	€ 560.000,00	€ 168.000,00	€ 392.000,00
Compendio 3	Terreni lottizzazione "Carbonaia" - Arezzo (AR)	€ 4.225.000,00	€ 1.267.500,00	€ 2.957.500,00
Compendio 4	Posto auto Piazza della Stazione Firenze (FI)	€ 30.000,00	€ 9.000,00	€ 21.000,00

Per un totale complessivo di **€ 7.514.500,00**

(settemilionicinquecentoquattordicimilacinquecentoeuro/oo)

Si allega alla presente:

- Visure catastali Castiglion Fibocchi al 16-01-25
- Elaborati Planimetrici Castiglion Fibocchi al 16-01-25
- Elenco Subalterni Castiglion Fibocchi al 16-01-25
- Planimetrie immobili Castiglion Fibocchi al 16-01-25
- Titolo di provenienza Castiglion Fibocchi
- Titolo di diritto di superficie Castiglion Fibocchi

- Visure catastali Arezzo al 16-01-25
- Elaborati Planimetrici Arezzo al 16-01-25
- Elenco Subalterni Arezzo al 16-01-25
- Planimetrie immobili Arezzo al 16-01-25
- Certificato di Destinazione Urbanistica Terreni Arezzo al 16-01-25
- Titolo di provenienza Arezzo
- Visure catastali Firenze al 16-01-25
- Elaborati Planimetrici Firenze al 16-01-25
- Elenco Subalterni Firenze al 16-01-25
- Planimetrie immobili Firenze al 16-01-25
- Titolo di provenienza Firenze

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

Arezzo 16 gennaio 2025

Geom. Marco De Giudici

