

ORDINE DEGLI
GEOLOGI



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 8 – COSTITUITO DA UN TERRENO IN PARTE PIAZZALE ED IN

PARTE A PRATO SITO IN LOCALITA' SAN ZENO IN COMUNE DI

AREZZO (AR)

Il Commissario Straordinario di ASSOCIATE S.R.L. in A. S., Dott. Italo Soncini in

data 31/05/2019, incaricava la società

redazione di perizia di stima di un terreno sito in Arezzo, località San Zeno di

proprietà ASSOCIATE S.R.L. in A.S. alla data del 21/01/2020 di seguito anche

denominato "Lotto 8" .

A seguito di ciò, la società

dell'art. 2232 del C.C. della collaborazione esterna specializzata della Società

Arch.

preso visione dei documenti catastali, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e

misurazioni, aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico comunale, espone

quanto segue.

PREMESSA

I beni oggetto di perizia saranno presi in considerazione specificando:

LOTTO 8

Arezzo (Ar)

Località San
Zeno

Terreno in parte
piazzale ed in
parte a prato

	o 1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	o 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	o 3. CONFINI	
	o 4. PROPRIETÀ	
	o 5. DESCRIZIONE DEL BENE	
	o 6. PROVENIENZA DEL BENE	
	o 7. INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	o 8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI	
	PARTI COMUNI, SERVITU’	
	o 9. REGIME FISCALE	
	o 10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	o 11. CONFORMITA’ IMPIANTI	
	o 12. STIMA DEL BENE	
	* * *	
	1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	Trattasi di piazzale in parte asfaltato ubicato tra la Strada Statale Senese Aretina n	
	73 e la SGC Grosseto Fano E78 con sovrastante un piccolo edificio di servizio	
	prefabbricato di circa 40 mq., (“asset”), con adiacenti alcuni container ed una	
	cisterna, sito ad ovest del centro urbano di Arezzo, in località San Zeno. <u>Si precisa</u>	
	<u>che non è stato possibile verificare la proprietà dei container e della cisterna</u>	
	<u>presenti in situ.</u> L’orografia del terreno si presenta pianeggiante. Il piazzale è	
	recintato e l’accesso avviene da una laterale della strada Statale 73 tramite cancello	
	carraio; un secondo carraio collega il piazzale con l’area mappale 93 della stessa	
	proprietà.	
	L’asset consta di 8.410,00 mq. catastali circa di Superficie Territoriale.	

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 27 giugno 2019 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di

Arezzo - Territorio - Servizi Catastali risulta quanto segue.

Beni intestati a:

ASSOCIATE S.R.L., CON SEDE A ROMA (RM), CODICE FISCALE

(erroneamente indicato) 01149331009, per il diritto di proprietà, ma senza

indicazione della quota.

N.C.E.U del Comune di Arezzo (AR), Sezione B Foglio **58:**

Mappale **191**, località San Zeno SNC, P-T, zona censuaria 2, categoria D/8, R.C.E

1.910,89.

N.C.T. del Comune di Arezzo (AR), Foglio **58:**

Mappale 191, Ente Urbano, Superficie are **84** ca **10**.

A cura dell'aggiudicatario è prescritta la regolarizzazione catastale (vedasi

Relazione notarile ventennale All. 4 con riferimento al mappale 192 al Foglio

58) con oneri e spese connessi, per regolarizzare alcune piccole difformità

rispetto allo stato dei luoghi.

(All. 1, 2 e 8).

3. CONFINI

L'asset confina a nord la SS 73 Senese – Aretina, ad ovest con la strada di

collegamento tra la SS 73 ed il cavalcavia della E78, a sud con la Strada E 78 e ad

est con il mappale 93, salvo altri.

4. PROPRIETA'

ASSOCIATE s.r.l., con sede a Roma (RM), codice fiscale 03012190587, per il

diritto di proprietà, per l'intero; fatto salvo quanto precisato al precedente

capitolo 2 e quanto riportato nella relazione notarile ventennale Allegato 4.

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno in parte piazzale asfaltato ed in parte a prato ubicato tra la Strada

Statale Senese Aretina n 73 e la SGC Grosseto Fano E78 con sovrastante un piccolo

edificio di servizio prefabbricato, (“asset”), con adiacenti alcuni container ed una

cisterna. Attualmente è utilizzato come parcheggio automezzi. Verso nord è

presente una fascia verde alberata come anche lungo il confine sud-ovest.

Al centro dell’area è stata ricavata una zona di lavaggio automezzi con servizio di

officina ubicato in un piccolo edificio ad un piano della superficie di circa 40 mq.

circa costituito da elementi prefabbricati di cemento e coperto a due falde in lamiera

ondulata. Come detto, è’ inoltre presente cisterna per rifornimento carburante. (All.

1, 2, 7 e 8)

6. PROVENIENZA DEL BENE

Anteriormente al ventennio gli immobili (allora distinti con il mappale 13 di mq.

11.690) erano già di piena e esclusiva proprietà dell'ASSOCIATE - S.R.L., per

acquisto fattone con atto di compravendita ricevuto dal notaio dottoressa [REDACTED]

[REDACTED] il 10 ottobre 1989 rep. 49075 e trascritto all'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il

26 ottobre 1989 all'art. 9931. (Allegato 4).

7. INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (“CDU”) rilasciato dal Comune di

Arezzo in data 13/12/2019 emerge che l’area censita al Foglio B/58 - particella 191

risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE (All. 5).

La particella ricade:

- **totalmente in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema

V3 la pianura coltivata;

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli;

Aree di trasformazione: Area di trasformazione urbanistica AT2404.

Il Regolamento edilizio vigente inquadra la zona all'interno dell'Area di trasformazione urbanistica AT2404, assegnando ai mappali 191, 93 e 351:

- Superficie utile lorda (Sul) max.: 1.750 mq;
- Superficie accessoria max.: 1.050 mq.;
- Altezza max: 2 piani.
- Max 1 unità immobiliare;
- Destinazioni d'uso: direzionale, commerciale all'ingrosso, industriale e artigianale. Non sono ammesse le industrie insalubri di prima classe e le attività commerciali di vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio;
- Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

(All. 3).

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019 (All. 6).

La particella ricade:

- parte in Aree agricole e forestali: TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). **Zone territoriali omogenee E – agricolo;**
- parte in Altre indicazioni – edifici soggetti a restauro;
- parte in viabilità;
- parte in Elemento di frammentazione;

Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto del Termovalorizzatore.

Per gli ulteriori vincoli e fasce di rispetto si fa riferimento al CDU (All. 3)

Si precisa che dalla data di adozione del Piano Operativo e fino all'approvazione definitiva, si applicano le disposizioni di cui alla *legge n. 133 del 2008* e sue



	successive modifiche ed integrazioni, in materia di misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione del Piano Operativo stesso.	
	Più precisamente dette misure di salvaguardia prevedono che, nelle more dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico (che è stato adottato nel 2019 e il suo procedimento amministrativo non si è ancora concluso con l'approvazione definitiva), tutti gli immobili siano soggetti alla verifica della cosiddetta "doppia conformità urbanistica" tra strumento in vigore ed adottando, trovando applicazione, tra queste due diverse discipline, quella più restrittiva.	
	Pertanto l' indice di fabbricabilità previsto dal Regolamento Urbanistico vigente risulta inapplicabile stante che la disciplina urbanistica del Piano Operativo adottato non prevede l'applicazione di indici edificabili sul fondo agricolo , ad eccezione degli interventi sugli edifici esistenti. (All. 6).	
	<u>Si evidenzia inoltre che non è stato possibile rinvenire i titoli abilitativi e le necessarie autorizzazioni VV.FF. relative ai container e alla cisterna presenti in situ.</u>	
	<u>Si evidenzia infine che occorre regolarizzare alcune piccole difformità edilizie mediante sanatoria con regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, con oneri e spese connessi, a carico dell'Aggiudicatario.</u>	
	<u>Con spese e oneri a carico della Procedura, contestualmente al definitivo di compravendita, la medesima consegnerà all'aggiudicatario l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio di servizio facente parte del Lotto</u>	
	<u>8.</u>	
	8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI-VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU'	
	La relazione notarile ventennale (Allegato 4) ha verificato che sull'immobile non sussistono atti pregiudizievoli, vincoli, oneri, esistenza di parti comuni ovvero	

servitù ad eccezione di:

- **ipoteca volontaria** iscritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di

Arezzo -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 5 luglio 2005 all'art. 2611,

a favore a favore della

, contro

l'ASSOCIATE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede a Roma

(RM), codice fiscale 03012190587, per la somma euro 3.000.000,00 a garanzia

della restituzione della somma capitale d'originari euro 1.500.000,00 concessa a

mutuo per la durata di 20 anni con atto ricevuto dal notaio dottor

il 30 giugno 2005 rep. 2411, per il diritto di proprietà, per l'intero.

9. REGIME FISCALE

La vendita dei beni immobili sarà soggetta ad IVA e/o imposta di registro secondo

il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni e secondo la disciplina

fiscale da assoggettarsi la parte acquirente.

10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Da informazioni rese dalla Procedura AS, non verificate dalla scrivente, i beni

immobili oggetto di Perizia risultano liberi e nella piena disponibilità del

Commissario, salvo la presenza di alcuni container e di una cisterna dei quali non è

stato possibile identificare la proprietà.

11. CONFORMITA' IMPIANTI

Per l'impiantistica del piazzale, dell'edificio di servizio e della cisterna

carburante non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, né

reperire le certificazioni di conformità; l'Aggiudicatario ai sensi del D.M.

22/01/2008 n. 37 rinunzierà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli

impianti e si farà interamente carico degli oneri e spese di adeguamento degli

stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando gli organi della

Procedura da ogni responsabilità al riguardo. Per la cisterna carburante

12. STIMA DEI BENI

Il più probabile valore di mercato di un bene immobiliare può essere determinato

secondo diversi criteri di valutazione (di comparazione, di capitalizzazione del

reddito, di trasformazione, di surrogazione, di ricostruzione, di complementarietà,

ecc.).

La scelta del criterio di valutazione, con la relativa procedura, deve rispondere nel

modo più pertinente allo scopo.

Il criterio del valore di comparazione (metodo diretto) si differenzia dagli altri in

quanto utilizza nella comparazione un parametro globale, che sintetizza in sé le

caratteristiche del bene e lo pone a confronto con beni analoghi a quello da stimare,

in modo da acquisire una scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto

della valutazione che sarà tanto più attendibile quanto più il bene sarà collocabile

nella specifica posizione di una scala di valori omogenea, cioè di beni analoghi.

I prezzi di riferimento, sufficientemente numerosi e attendibili, dovranno riguardare

beni analoghi a quello oggetto di valutazione ed essersi verificati in tempi non

lontani dalla data della valutazione.

Nel caso degli altri criteri di valutazione (metodi indiretti) si utilizzano vari

parametri disaggregati, le cui analisi, valutazioni (anche per confronto specifico) e

riaggregazione con opportuni algoritmi in funzione dei parametri assunti, portano

alla determinazione conclusiva del valore del bene immobiliare.

Le procedure, materialmente, risultano condizionate dalla conoscenza dei valori e

dei coefficienti attribuiti a tutti i parametri utilizzati nella valutazione.

Quando le informazioni di mercato sono numericamente scarse, il tecnico valutatore deve scegliere con attenzione quelle più utili per avere comunque una rappresentatività ragionevolmente significativa del bene e dei dati parametrici oggetto delle informazioni stesse.

Anche a tale fine è indispensabile la conoscenza delle caratteristiche dei beni che si assumono per il confronto dei prezzi di mercato e la conoscenza delle caratteristiche del bene oggetto della valutazione.

Se non fosse possibile o si ritenesse non sufficiente procedere con la comparazione diretta, per inesistenza del mercato o per scarsità dei prezzi parametrici rappresentativi di beni analoghi sul mercato, che rendano possibile esprimere il giudizio sintetico del valore di mercato del bene, è opportuno ed utile adottare procedure di tipo indiretto, analizzando e valutando più parametri.

La procedura di valutazione va scelta in relazione allo scopo da perseguire verificandone l'applicabilità al caso specifico.

A volte, in casi complessi, è utile e possibile l'adozione di più procedure, previa verifica di applicabilità, al fine di meglio raggiungere e concludere la valutazione.

La valutazione dell'asset viene effettuata con **metodo diretto**.

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenuto conto dell'ubicazione del piazzale tra due strade di grande scorrimento, della facile accessibilità, dell'area asfaltata, che rappresenta circa il 50% della superficie complessiva, della presenza di un piccolo edificio di servizio (il cui valore si intende ricompreso nella stima dei terreni che segue), la valutazione dell'immobile è effettuata a corpo mediante stima parametrica:

Piazzale asfaltato: mq 3.800 circa x €. 50,00/mq = €. 190.000,00

Area Verde: mq 4.600 circa x €. 15,00/mq = €. 69.000,00



Sommano**= € 259.000,00**

Si precisa che sono stati esclusi dalla valutazione di cui sopra sia i container che la cisterna, di proprietà ignota al perito.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento ad oggi, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 260.000,00

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la scrivente si dichiara a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza,

Imola, 07/02/2020.

IL TECNICO INCARICATO

All. 1) Visura catastale;

All. 2) Planimetria catastale;

All. 3) Certificato di Destinazione Urbanistica;

All. 4) Relazione notarile ventennale;

All. 5) Regolamento Urbanistico vigente (stralcio);

All. 6) Piano Operativo Comunale adottato con D.C.C. n. 63 del 26/06/2019
(stralcio);

All. 7) Documentazione fotografica;

All. 8) Estratto di mappa catastale.

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI IMOLA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n.1366)

RG

N...842/20

Oggi 12.05.20 nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace intestato, avanti al

Cancelliere sottoscritto è personalmente presente il/la sig [REDACTED]

[REDACTED] il quale, nella sua qualità di perito, chiede di

asseverare con giuramento l'allegata relazione di perizia. Il sottoscritto Cancelliere, previa le

ammonizioni di legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula:

Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi

spetti la verità". Letto confermato e sottoscritto.

IL PERITO

IL CANCELLIERE

20.06.20