

**Giovanni Ceccatelli**  
architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze  
via Niccolò da Uzzano, 95 - 50126 - Firenze - tel. 055 6813322 - fax e segr. tel. 055 6810544 - E-mail: studio.ceccatelli@arkcecc.191.it  
C.F. CCC GNN 49C17 D612M - P. IVA 01532170485

Firenze, 26 Novembre 2013

**Perizia di stima**  
**redatta dall'arch. Giovanni Ceccatelli**  
**sui beni afferenti al concordato preventivo**

della ditta [REDACTED]  
situati nei comuni di Firenze, Campi Bisenzio e Arezzo

Scheda n. 2  
**Beni in Arezzo, via Setteponti**

Complesso industriale situato nel Comune di Arezzo, via Setteponti, comprendente piazzale e piccoli fabbricati.

Descrizione del bene

Trattasi di area per attività produttive sulla quale insistono quattro piccoli fabbricati di cui uno ad uso uffici e gli altri ad uso magazzino-deposito.

Descrizione catastale

I beni sono descritti al N.C.E.U. del Comune di Arezzo al Foglio 106 fabbricati

- particella 1026 categoria C/3, classe 8, mq. 110,00, rendita € 528,34. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto
- particella 1044, categoria C/3, classe 6, mq. 174,00, rendita € 611,07. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto

terreni

- particella 1026, mq. 1.300,00 ente urbano in quanto resede del fabbricato sopra indicato
- particella 1044, mq. 1.570 ente urbano in quanto resede del fabbricato sopra indicato

Situazione Urbanistica e Amministrativa

Per i beni di cui alla particella catastale 1044 è stata presentata al Comune di Arezzo domanda di concessione in sanatoria ex Legge 47/85 protocollata in data 1 Aprile 1986 n. 19535.

Per i beni di cui alla particella catastale 1026 è stata presentata al Comune di Arezzo domanda di concessione in sanatoria ex Legge 47/85 protocollata in data 1 Aprile 1986 n. 19576.

Tali beni furono costruiti lungo la ferrovia Arezzo Pratovecchio senza un preliminare atto autorizzativo.

La concessione in sanatoria n. 792/97 del 4.10.1997 è stata rilasciata e contiene la condizione posta dagli enti concessionari della ferrovia citata che, in caso di necessità dell'ente che gestisce la ferrovia, tali immobili saranno rimossi senza risarcimento alcuno.

### Provenienza

La particella 1026 è stata acquistata in data 22.10.1997 con atto notaio Basagni di Arezzo rep. 104989 registrato ad Arezzo il 29.10.1997 reg. gen. 13763, reg. part. 9640 da [REDACTED]

La particella 1044 è stata acquistata in data 29.09.1989 con atto notaio Cirianni rep. 102624 registrato ad Arezzo il 9.10.1989 reg. gen. 13686, reg. part. 9431.

In data 6.12.1989 è stato registrato atto a rettifica (reg. gen. 16767, reg. part. 11518) per sopperire al mancato inserimento nel primo atto, del fabbricato insistente sul terreno compravenduto.

### Situazione ipotecaria

A tutto il 31 Ottobre 2013, sul bene predetto risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale del 11.04.2012 derivante da decreto ingiuntivo per € 12.000,00 di cui capitale € 4.528,96 a favore [REDACTED] registrata il 24.08.2012 reg. gen. 12275, reg. part. 1434.

colpisce i seguenti beni:

Comune di Arezzo Foglio 106 part. 1044, C/3 di mq. 174

Comune di Arezzo Foglio 106 part. 1026, C/3

- Pignoramento immobiliare del 27.11.2012 rep. 4746 trascritto il 27.12.2012 reg. gen. 18650, reg. part. 13727.

colpisce i seguenti immobili:

Comune di Arezzo Foglio 106 part. 1044, C/3

Comune di Arezzo Foglio 106 part. 1026, C/3

### Possesso del bene

Il bene alla data del sopralluogo del sottoscritto (25 Novembre 2013) è risultato nel possesso della soc. [REDACTED] che vi esercita la propria attività.

### Stima e criteri di stima

Riteniamo utile descrivere inizialmente i criteri di stima cui ci siamo attenuti.

Per la stima dei beni ci siamo avvalsi del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona e della consultazione dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio. E' stato tenuto conto della dimensione e pezzatura del bene, delle sue dotazioni; della ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare dell'immobile; degli affacci e dei confini; dell'anno di costruzione; dello stato di conservazione e manutenzione; delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali; della situazione amministrativo-urbanistica; dei collegamenti e degli accessi; dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante.

Le stime che seguono tengono pertanto conto di tutti questi fattori per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima.

I calcoli effettuati in base alla superficie del bene servono a stabilire l'ordine di grandezza della valutazione ma non la stima definitiva che deve, in ogni caso, considerarsi a corpo e non a misura.

Le superfici indicate sono quelle di calpestio.

Inoltre al valore stimato concorrono, in detrazione gli importi necessari per l'eventuale regolarizzazione del bene, sul piano urbanistico e amministrativo.

Quindi il complesso immobiliare trattato risulta composto da quattro piccoli edifici per un totale di mq. 300,00 ed il terreno circostante per una superficie di circa mq. 2.600,00

### Stima

a) Valutazione per comparazione

Gli immobili vengono valutati € 400,00/mq. Infatti, pur trattandosi di modestissime costruzioni in materiale prefabbricato si deve considerare che comunque si tratta di volumi, riutilizzabili.

Il terreno, viene stimato € 35/mq.

Quindi

Il terreno viene stimato € 91.00,00.

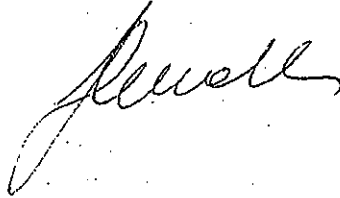
Gli edifici vengono stimati € 120.000,00

Infine deve essere considerata la spesa per la demolizione di un piccolo fabbricato in ferro  
realizzato senza alcuna autorizzazione che, ragionevolmente presumibile in € 5.000,00.

Si detrae infine il valore del segnalato pignoramento che è di euro 12.000,00.

In conclusione il valore totale del lotto, secondo la nostra stima a corpo e non a misura è quindi di €  
194.000,00.=

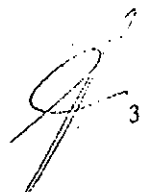
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Giovanni Ceccatelli**

architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via Niccolò da Uzzano, 95 - 50126 - Firenze - tel. 055 6813322 - fax e segr. tel. 055 6810544 - E-mail: studio.ceccatelli@arkcecc.191.it  
C.F. CCC GNN 49C17 D612M - P. IVA 01532170485



Firenze, 6 Novembre 2014

**INTEGRAZIONI**  
**alla perizia di stima redatta dall'arch. Giovanni Ceccatelli**  
**sui beni afferenti al concordato preventivo**  
**della ditta [REDACTED] A [REDACTED] [REDACTED]**  
**situati nei comuni di Firenze, Campi Bisenzio e Arezzo**



**Scheda n. 4**  
**Beni in Arezzo, via Setteponti**

Descrizione catastale

I beni sono descritti al N.C.E.U. del Comune di Arezzo al Foglio 106

fabbricati

- particella 1026 categoria C/3, classe 8, mq. 110,00, rendita € 528,34. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto
- particella 1044, categoria C/3, classe 6, mq. 174,00, rendita € 611,07. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto

terreni

- particella 1026, mq. 1.300,00 ente urbano in quanto resede del fabbricato sopra indicato
- particella 1044, mq. 1.570,00 ente urbano in quanto resede del fabbricato sopra indicato

Situazione Urbanistica e Amministrativa

Per i beni di cui alla particella catastale 1044 è stata presentata al Comune di Arezzo domanda di concessione in sanatoria ex Legge 47/85 protocollata in data 1 Aprile 1986 n. 11.958 / 86

La domanda di sanatoria riguarda i fabbricati per un volume di 197,51 mc. una superficie di 59,13 mq. ed una altezza di m. 2,85. (da notare che il prodotto della superficie dichiarata per l'altezza dichiarata non dà come risultato il volume dichiarato ma un volume inferiore).

Per questo condono non risulta ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Per i beni di cui alla particella catastale 1026 è stata presentata al Comune di Arezzo domanda di concessione in sanatoria ex Legge 47/85 protocollata in data 1 Aprile 1986 n. 11.703 / 86

La richiesta riguarda uffici magazzini ed altri ambienti per un totale di mq. 113,35.

Viene dichiarata inoltre una superficie coperta di mq. 119,13 ed un volume di mc. 351,30

Tali beni furono costruiti a meno di 10 metri di distanza dalla linea ferroviaria Arezzo Pratovecchio senza un preliminare atto autorizzativo.

A seguito della citata domanda è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 792/97 del 4.10.1997.

Essa contiene la condizione posta dagli enti concessionari della ferrovia Arezzo Pratovecchio che, in caso di necessità dell'ente che la gestisce, tali immobili saranno rimossi senza risarcimento alcuno.

Il vigente piano regolatore classifica l'area in cui si trovano i fabbricati come "Area Strategica - Schema Direttore SD 01 - regolato dall'art. 78 delle N.T.A. del Comune di Arezzo".



### Provenienza

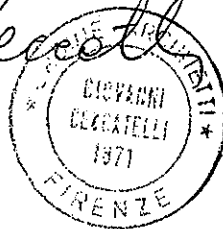
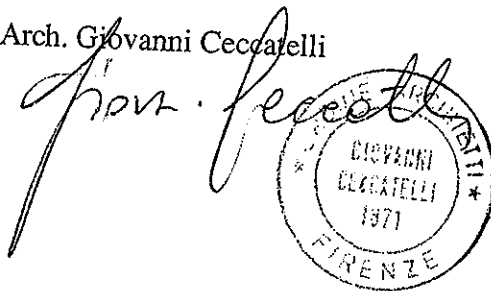
La particella 1026 è stata acquistata in data 22.10.1997 con atto notaio Basagni di Arezzo rep. 104989 registrato ad Arezzo il 29.10.1997 reg. gen. 13763, reg. part. 9640 da Misuri Raffaele. La particella 1044 è stata acquistata in data 29.09.1989 con atto notaio Cirianni rep. 102624 registrato ad Arezzo il 9.10.1989 reg. gen. 13686, reg. part. 9431. In data 6.12.1989 è stato registrato atto a rettifica (reg. gen. 16767, reg. part. 11518) per sopperire al mancato inserimento nel primo atto, del fabbricato insistente sul terreno compravenduto.

### Locazione e Nota

I beni situati nella particella catastale 1044 sono stati ceduti in locazione dal dante causa ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ ad ~~XXXXXX~~ in data 1.Gennaio 1996. Non risulta che la locazione sia stata disdettata.

Per questo motivo la particella 1026 che separa la part. 1044 dalla viabilità di accesso e quindi dalla pubblica via, viene ad essere, di fatto, gravata da servitù di passo a favore di quest'ultima.

Arch. Giovanni Ceccatelli



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it