

RELAZIONE
DEL GEOM. MARCO LAURENTINI PER LA VALUTAZIONE DELL'AREA CON
DESTINAZIONE AGRICOLA, POSTA AD AREZZO (AR), LOCALITÀ SAN ZENO, DI
PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ**Premessa.**

Il signor _____, nato ad _____ il _____, codice fiscale : _____, domiciliato per la carica presso la sede della sotto indicata società, **in qualità di liquidatore volontario della società " _____ " in concordato liquidatorio**, con sede ad _____, via _____, n. _____,

iscritta al n. _____ del Repertorio Economico Amministrativo, e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese e Codice Fiscale n. 00102420510, **proprietaria dell'area con destinazione agricola, posta ad Arezzo (AR), località San Zeno**, incaricava il sottoscritto Geom. Marco Laurentini, con studio ad Arezzo, via Genova, n. 10/F, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo, al n. 854, per la valutazione dell'area sopra detta.

Dopo aver proceduto ai dovuti accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arezzo, presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Arezzo, dopo aver richiesto le necessarie documentazioni e dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi, il sottoscritto è in grado di rispondere con relazione scritta a quanto richiesto.

Individuazione catastale dell'area oggetto della presente valutazione.

L'area con destinazione agricola, posta ad Arezzo (AR), località San Zeno, è individuata

al Catasto Terreni del Comune di Arezzo, sezione Valdichiana, intestata a

_____, con sede ad Arezzo, codice fiscale : 00102420510, proprietaria di 1/1, **al foglio 54,**

- **particella 62**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 320 mq, reddito dominicale euro 0,13 e reddito agrario euro 0,05,
- **particella 219**, qualità seminativo, classe 2, superficie 2190 mq, reddito dominicale euro 16,97, reddito agrario euro 7,35,
- **particella 694**, qualità seminativo, classe 2, superficie 25775 mq, reddito dominicale euro 199,68, reddito agrario euro 106,49,

- **particella 695**, qualità seminativo, classe 2, superficie 17265 mq, reddito dominicale euro 133,75, reddito agrario euro 71,33,
- **particella 696**, qualità seminativo, classe 2, superficie 2995 mq, reddito dominicale euro 23,20, reddito agrario euro 12,37,
- **particella 697**, qualità seminativo, classe 2, superficie 2475 mq, reddito dominicale euro 19,17, reddito agrario euro 10,23,
- **particella 698**, qualità seminativo, classe 2, superficie 5940 mq, reddito dominicale euro 46,02, reddito agrario euro 24,54,
- **particella 699**, qualità seminativo, classe 2, superficie 1500 mq, reddito dominicale euro 11,62, reddito agrario euro 6,20,
- **particella 701**, qualità seminativo, classe 2, superficie 395 mq, reddito dominicale euro 3,06, reddito agrario euro 1,63,
- **particella 702**, qualità seminativo, classe 2, superficie 3500 mq, reddito dominicale euro 27,11, reddito agrario euro 14,46,
- **particella 703**, qualità seminativo, classe 2, superficie 1500 mq, reddito dominicale euro 11,62, reddito agrario euro 6,20,
- **particella 704**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 160 mq, reddito dominicale euro 0,07, reddito agrario euro 0,02,
- **particella 705**, bosco ceduo, classe 3, superficie 130 mq, reddito dominicale euro 0,05, reddito agrario euro 0,02,
- **particella 706**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 230 mq, reddito dominicale euro 0,04, reddito agrario euro 0,04,
- **particella 707**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 140 mq, reddito dominicale euro 0,02, reddito agrario euro 0,02,
- **particella 708**, bosco ceduo, classe 3, superficie 740 mq, reddito dominicale euro 0,31, reddito agrario euro 0,11,
- **particella 709**, bosco ceduo, classe 3, superficie 520 mq, reddito dominicale euro 0,21, reddito agrario euro 0,08,
- **particella 710**, bosco ceduo, classe 3, superficie 600 mq, reddito dominicale euro 0,25, reddito agrario euro 0,09,

- **particella 711**, bosco ceduo, classe 3, superficie 320 mq, reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario euro 0,05,
- **particella 1040**, qualità seminativo, classe 3, superficie 10430 mq, reddito dominicale euro 43,09, reddito agrario euro 37,71,
- **particella 1041**, qualità seminativo, classe 3, superficie 2220 mq, reddito dominicale euro 9,17, reddito agrario euro 8,03,
- **particella 1043**, qualità seminativo, classe 2, superficie 26000 mq, reddito dominicale euro 201,42, reddito agrario euro 107,42,
- **particella 1045**, qualità seminativo, classe 2, superficie 275 mq, reddito dominicale euro 2,13, reddito agrario euro 1,14,
- **particella 1046**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 4890 mq, reddito dominicale euro 37,88, reddito agrario euro 16,42,
- **particella 1057**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1490 mq, reddito dominicale euro 11,54, reddito agrario euro 5,00,
- **particella 1058**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 690 mq, reddito dominicale euro 5,35, reddito agrario euro 2,32,
- **particella 1059**, qualità seminativo, classe 2, superficie 860 mq, reddito dominicale euro 6,66, reddito agrario euro 3,55,
- **particella 1060**, qualità seminativo, classe 2, superficie 60 mq, reddito dominicale euro 0,46, reddito agrario euro 0,25,

e

al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, sezione Valdichiana, intestata a
....., con sede ad Arezzo, codice fiscale : 00102420510, proprietaria di 1/1,
al foglio 54,

- **particella 1085**, categoria area urbana, consistenza 490 mq,
come si può vedere dall'intera documentazione catastale allegata alla lettera B.

Quindi l'ampio appezzamento di terreno agricolo di proprietà della società
si sviluppa per una superficie catastale complessiva di 114.100 mq.

Descrizione dell'area oggetto della presente valutazione.

L'area con destinazione agricola, è posta ad Arezzo (AR), località San Zeno,

Essa è situata in adiacenza all'area produttiva denominata di "San Zeno", che si trova in prossimità della periferia della città, nella strada che collega Arezzo a Pieve al Toppo, e dove ha inizio la superstrada fino a Monte San Savino,

come si può vedere dalla documentazione cartografica allegata alla lettera A.

L'area è accessibile sia tramite la viabilità interna dell'area produttiva esistente sia da ulteriore strada interna che collega la campagna limitrofa.

L'area completamente pianeggiante,

è accessibile da più parti

- a nord-est, in quanto adiacente alla strada comunale di San Zeno,

- a sud, dalla viabilità della zona industriale esistente,

- a nord-ovest, in quanto adiacente alla strada vicinale del Prato,

come si può dalla documentazione cartografica che dalla mappa catastale, allegato B.

Individuazione Urbanistica.

Allo stato attuale il Comune di Arezzo opera con i seguenti Atti Urbanistici :

- Il Regolamento Urbanistico vigente, ed
- Il Piano Operativo Adottato, già approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30 settembre 2021, con cui è stato approvato anche il Nuovo Piano Strutturale.

Il Nuovo Piano Strutturale ed il Piano Operativo, già in vigore come norma di salvaguardia, entrerà definitivamente in vigore, al momento dell'approvazione da parte della Regione Toscana, che avverrà si presume entro la fine di gennaio 2022.

Con l'approvazione definitiva del Piano Operativo, automaticamente il Regolamento Urbanistico vigente verrà eliminato.

Pertanto si ritiene opportuno valutare l'area, oggetto della presente valutazione, tenendo in considerazione la Normativa del Piano Operativo Adottato e già approvato dal Consiglio Comunale, che prevede la destinazione agricola dell'intero appezzamento,

nonostante che il Regolamento Urbanistico vigente individui l'area come destinata all'attività produttiva,

Aree di Intervento

AT_24_01 Area di Trasformazione. Lotto Produttivo. San Zeno,

Aree di Intervento

AT_24_02 Area di Trasformazione. Lotto Produttivo. San Zeno.

Le norme del Piano Operativo sono più restrittive rispetto al Regolamento Urbanistico vigente approvato.

Il Piano Operativo individua l'intera area, oggetto di valutazione, come TR.A5 Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana), disciplinata dagli art. 48 e 53 delle Norme Tecniche d'Attuazione, di cui si allega copia, alla lettera D.

Atti di provenienza.

La società "....." con sede ad, via dei,
è divenuta proprietaria dell'area edificabile, in seguito :

- **all'atto di compravendita stipulato dal Dott. Giova Battista Cirianni, Notaio in Arezzo, in data 23 dicembre 1991, repertorio n. 111.573, raccolta n. 23.585, registrato ad Arezzo il 10 gennaio 1992, al n. 350, vol. 4, serie 1V, e trascritto ad Arezzo, il 15 gennaio 1992, n. 1418 del Registro Generale e n. 1291 di Formalità, con cui acquistava i terreni individuati dalle particelle 62, 705, 701, 698, 694, 708, 711, 703 e 695,**
- **all'atto di compravendita stipulato dal Dott. Giova Battista Cirianni, Notaio in Arezzo, in data 27 aprile 1998, repertorio n. 127.768, raccolta n. 31.306, registrato ad Arezzo il 12 maggio 1998, al n. 1396, vol. 14, serie 1V, e trascritto ad Arezzo, l'8 maggio 1998, n. 5839 del Registro Generale e n. 4091 di Formalità, con cui acquistava i terreni individuati dalle particelle 60, 696, 709, 710, 697, 699, 700, 702, 704, 706 e 707,**
- **all'atto di compravendita stipulato dal Dott. Nadio Barbagli, Notaio in Arezzo, in data 2 febbraio 2004, repertorio n. 54.927, raccolta n. 8.146, registrato ad Arezzo il 6 febbraio 2004, al n. 613, serie 1T, e trascritto ad Arezzo, il 6 febbraio 2004, n. 2478 del Registro Generale e n. 1530 del Registro Particolare, con cui acquistava il terreno individuato dalla particella 219,**
- **all'atto di compravendita stipulato dal Dott. Nadio Barbagli, Notaio in Arezzo, in data 20 febbraio 2004, repertorio n. 55.029, raccolta n. 8.173, registrato ad Arezzo il 25 febbraio 2004, al n. 935, serie 1T, e trascritto ad Arezzo, il 25 febbraio 2004, n. 3869 del Registro Generale e n. 2372 del Registro Particolare, con cui acquistava il terreno individuato dalla particella 69,**
- **all'atto di compravendita stipulato dal Dott. Nadio Barbagli, Notaio in Arezzo, in data 11 settembre 2012, repertorio n. 64.721, raccolta n. 11.933, registrato ad Arezzo il 19 settembre 2012, al n. 5926, serie 1T, e trascritto ad Arezzo, il 19 settembre 2012, n. 12938 del Registro Generale e n. 9687 del Registro Particolare, con cui tramite permuta acquisisce il terreno individuato dalla particella 1085,**

Ai fini della presente valutazione viene individuata l'intera area di proprietà s.r.l., per una superficie complessiva catastale di 114.100 mq.

Il terreno si presenta completamente pianeggiante, privo di alberature, coltivato in parte a seminativo di cereali e foraggiere, per la zona adiacente alla viabilità principale, ed in parte a prato, per la zona verso la campagna.

L'area pur con la recente destinazione agricola, si presenta con accesso diretto dalla viabilità interna che collega la località San Zeno e la località Battifolle.

Valutazione dell'area.

E' opinione del sottoscritto di applicare all'intera area destinata all'attività agricola sopra descritta una valutazione comparativa per confronto diretto con immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quella oggetto della presente relazione.

Utilizzando come parametro di confronto, tra gli immobili simili considerati, la superficie catastale espressa in metri quadrati, e dopo aver assunto informazioni sufficienti per la conoscenza dei recenti valori unitari di mercato di immobili simili a quella oggetto di valutazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, e di quanto sopra esposto e descritto, il sottoscritto valuta, l'intera area agricola sopra detta, fissando il seguente valore di mercato di :

2,00 euro a metro quadrato di superficie catastale.

I valori fissati sono comprensivi di tutti gli accessori, e pertinenze a comune considerati elementi normalmente necessari ad immobili simili a quella oggetto della presente valutazione in condizioni di ordinarietà.

In conclusione il sottoscritto ritiene giusto per l'area agricola sopra descritta, oggetto della presente relazione, la seguente valutazione di mercato :

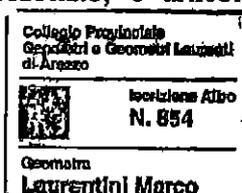
114.100 mq x 2,00 euro/mq = 228.200,00 euro

in lettere: duecentototomiladuecento virgola zero zero euro.

Si allega la seguente documentazione :

- **Allegato A**, documentazione cartografica
- **Allegati B**, mappa e visura catastale,
- **Allegato C**, Estratto del Regolamento Urbanistico, e articoli delle Norme Tecniche d'Attuazione, relativi all'Area di Trasformazione Urbanistica AT2401, e all'Area di Trasformazione Urbanistica AT2402,
- **Allegato D**, Estratto del Piano Operativo Adottato, e articoli delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Arezzo, 14 dicembre 2021.



Geom.  Laurentini