

PERIZIA DI STIMA GIURATA INTEGRATIVA

Lotto di Vendita AT1



**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
DI UN'AREA EDIFICABILE IN DIRITTO DI
SUPERFICIE IDENTIFICATA DAL LOTTO AT1
DELL'AREA P.E.E.P. - TEGOLETO
UBICATA NELLA FRAZIONE TEGOLETO
DEL COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA**



Figline e Incisa Valdarno, 17 giugno 2019

Il Tecnico

(Geom. Diego Sarri)

GEOMETRA SARRI DIEGO

Collegio dei Geometri di Firenze 4802/14
Corso Giuseppe Mazzini n.12 - 50063 - Figline e Incisa Valdarno (FI)



ASTE GIUDIZIARIE®
PREMESSA:

ASTE GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Geom. Sarri Diego, nato a Figline Valdarno (Fi) il 12 luglio 1975, iscritto al collegio dei geometri della provincia di Firenze al n.4802/14, con studio a Figline Valdarno in Corso G. Mazzini n.12 nel comune di Figline e Incisa Valdarno (Fi), Cod. Fisc. SRRDGI75L12D583W, su incarico ricevuto dal **Dott. Bargellini Gilberto**, nella sua veste di Commissario Liquidatore della “Soc. Coop. Edilizia Le Signorie” proprietaria del lotto AT1 dell’area “PEEP Tegoletto” ubicato nella frazione Tegoletto del Comune di Civitella In Val Di Chiana, redige la presente **perizia tecnica integrativa di stima**, attestante la valutazione del più probabile valore di mercato del bene alla data odierna, aggiornando la valutazione eseguita con perizia di stima giurata con verbale di asseverazione in data 10 ottobre 2017 ai rogiti del dott. Marco Chiostrini notaio in Figline Incisa Valdarno, repertorio n.61187, **in considerazione delle modifiche di carattere urbanistico determinate dall’autorizzazione da parte dell’amministrazione comunale inerenti la trasformazione delle convenzioni urbanistiche e la rimozione dei vincoli di disponibilità e godimento degli immobili previo versamento di un corrispettivo determinato.**

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il lotto edificabile oggetto della presente perizia è ubicato nel comune di Civitella in Val Di Chiana della provincia di Arezzo, alle porte del centro abitato della frazione di Tegoletto, lungo via Molinara sorge l’area edificabile che per maggior consistenza ospita il bene oggetto della perizia, costituita da un ampio lotto di terreno di circa mq.13.000, che si inserisce in parte dell’ampio comparto edificatorio destinato all’edilizia economico-popolare denominato “PEEP Tegoletto”.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Collezione
COLLEGIO DEI GEOMETRI DI FIRENZE
4802/14
Diego Sarri

ASTE GIUDIZIARIE®

GEOMETRA SARRI DIEGO

Collegio dei Geometri di Firenze 4802/14
Corso Giuseppe Mazzini n.12 - 50063 - Figline e Incisa Valdarno (FI)



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'area in diritto di superficie è rappresentata dal "Lotto AT1" del comparto "PEEP Tegoletto," che identifica due lotti edificabili a destinazione commerciale/direzionale (non edificati) che si presentano con andamento pianeggiante e forma rettangolare, separati tra loro dalla strada interna di lottizzazione e confinati lateralmente dai lotti a destinazione residenziale n.15 e n.16.



Particolare estratto di mappa con indicazione del lotto AT1

Il terreno ha una superficie catastale di mq.1654 diviso in due rettangoli di mq.827, che si affacciano sulla strada di lottizzazione e sul verde pubblico previsti.

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®

Diego Sarri
COLLEGIO GEOMETRI FIRENZE
4802/14

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

GEOMETRA SARRI DIEGO

Collegio dei Geometri di Firenze 4802/14

Corso Giuseppe Mazzini n.12 - 50063 - Figline e Incisa Valdarno (FI)



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Le norme tecniche di attuazione ancora oggi in vigore prevedono la seguente potenzialità edificatoria per il lotto in oggetto:

- Volume edificabile: mc.4152,00;
- Superficie coperta: mq.900,00;
- Altezza massima: ml.4,00/8,00;
- Destinazione: Attrezzature commerciali, Direzionali, sociali, culturali e ricreative.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il progetto del piano P.E.E.P. previsto nel permesso a costruire relativo al lotto in oggetto prevedeva la costruzione di due edifici a destinazione commerciale con disposizione in linea e pianta rettangolare delle dimensioni di ml.36,90 di lunghezza, ml.12,19, oltre ad un porticato a "L" con profondità ml.3,00, disposto su due piani fuori terra, dove sono posti 6 negozi accessibili dal porticato sul fronte dell'edificio, per una superficie complessiva netta di mq.466,26 per ogni corpo di fabbrica.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

I negozi laterali di ogni singolo edificio previsto in progetto si sviluppano esclusivamente al piano terreno mentre quelli centrali sono collegati tramite una scala interna ad un soppalco ubicato al piano primo.

ASTE GIUDIZIARIE®

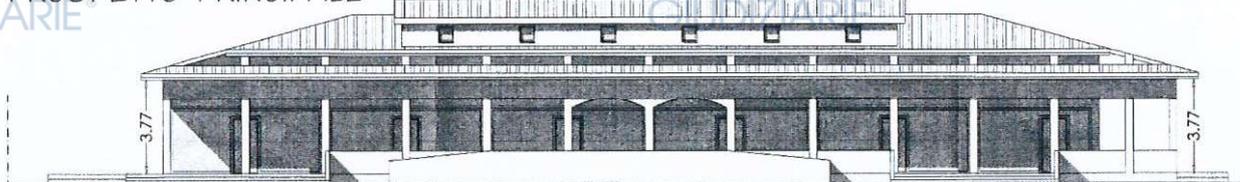
ASTE GIUDIZIARIE®

Di seguito si riporta lo schema planimetrico distributivo e i prospetti principali dei negozi previsti in progetto:

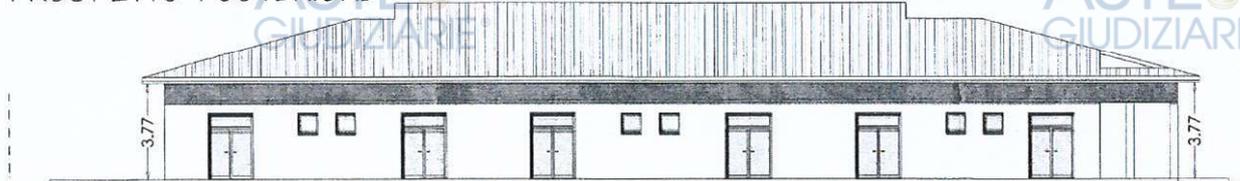
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO POSTERIORE



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

GEOMETRA SARRI DIEGO

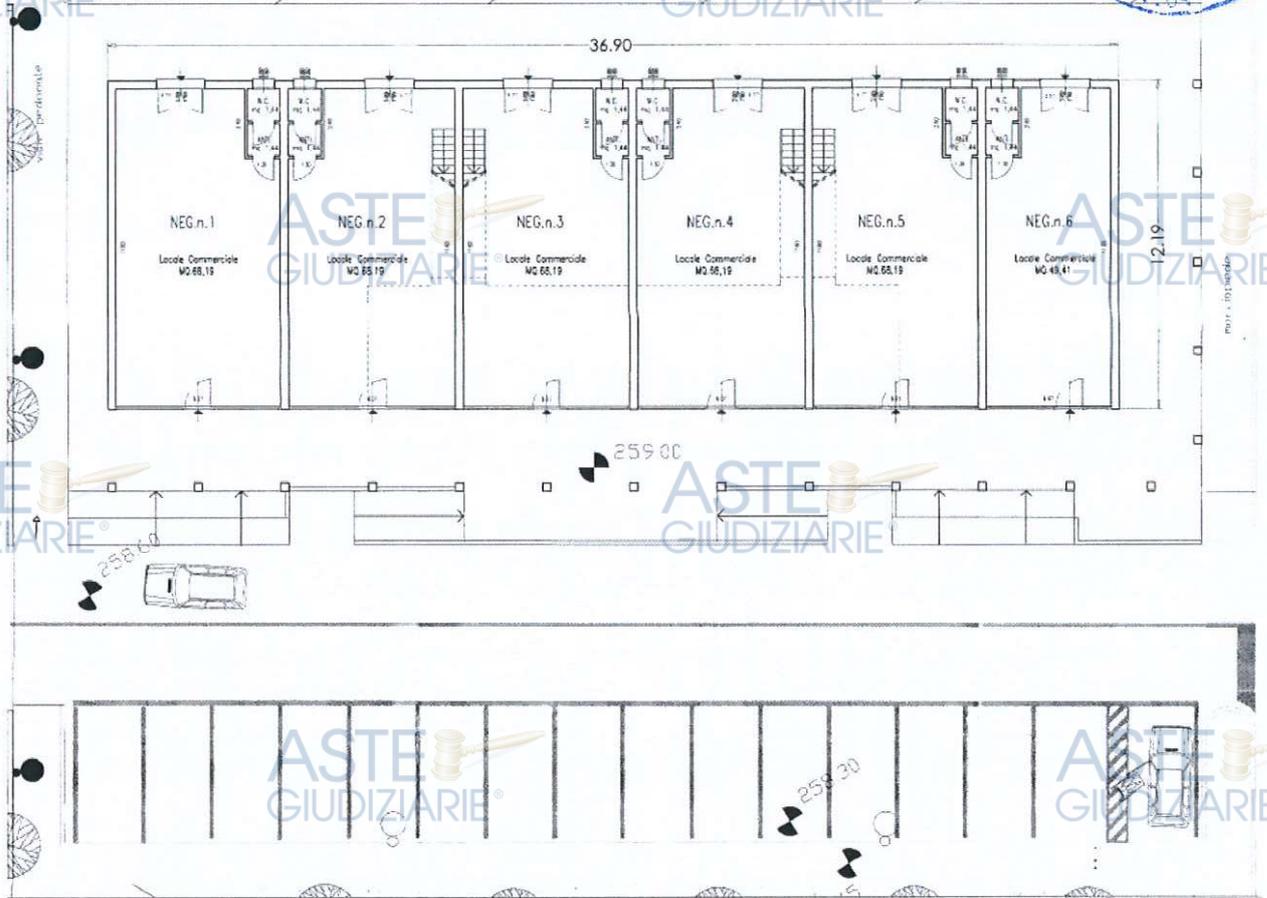
Collegio dei Geometri di Firenze 4802/14
Corso Giuseppe Mazzini n.12 - 50063 – Figline e Incisa Valdarno (FI)



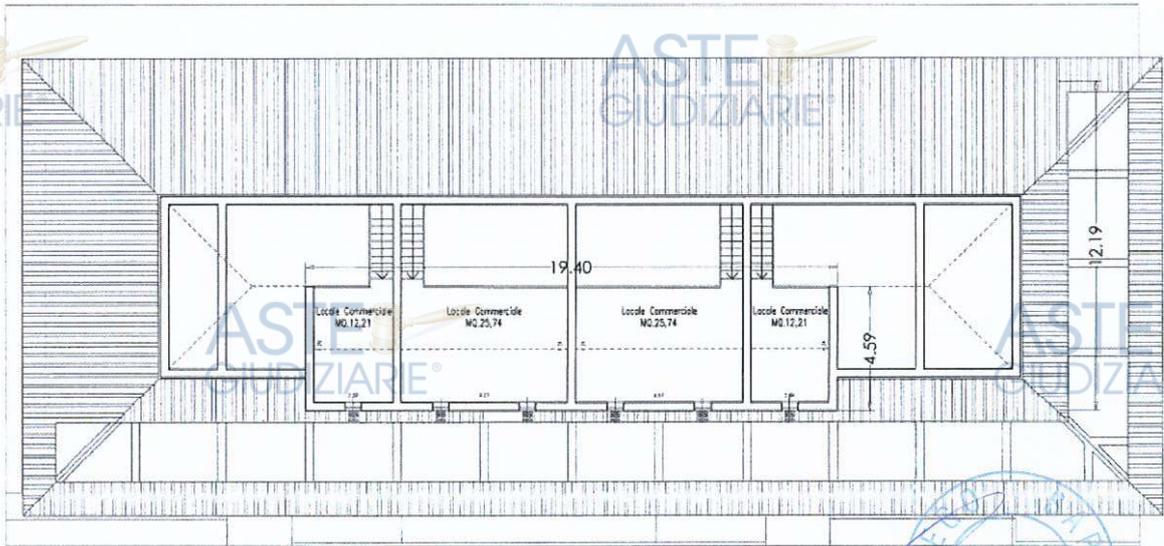
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

limite intervento PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

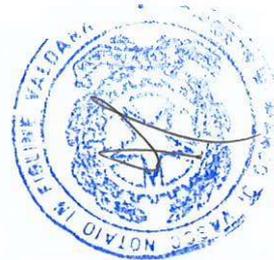
ASTE GIUDIZIARIE

L'edificio come più volte specificato non è mai stato realizzato né iniziato quindi la descrizione e le planimetrie riportate hanno il solo scopo di meglio descrivere e far comprendere la potenzialità edificatoria del lotto.

ASTE GIUDIZIARIE

GEOMETRA SARRI DIEGO

Collegio dei Geometri di Firenze 4802/14
Corso Giuseppe Mazzini n.12 - 50063 - Figline e Incisa Valdarno (FI)



IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

All'ufficio provinciale del Territorio di Arezzo dell'Agenzia delle Entrate il bene in oggetto è identificato al catasto terreni del comune di Civitella in Val Di Chiana, in forza del frazionamento protocollo n.91634 del 20 giugno 2002, come di seguito descritto:

Catasto terreni:

Fg.	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dominicale	Red. Agrario
73	699	Semin. Arborato	2	00.02.70	€. 1,88	€. 0,84
73	701	Semin. Arborato	2	00.05.57	€. 3,88	€. 1,73
73	702	Semin. Arborato	2	00.08.27	€. 5,77	€. 2,56

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA:

L'area sulla quale ricade l'intervento è posta all'interno del Piano per L'Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P. Tegoletto approvato con atto della Giunta Regionale Toscana n.1806 del 3 marzo 1980, in seguito oggetto di numerose varianti tra cui quella denominata "Variante Tegoletto" del maggio 2007 allegata al presente sotto la lettera G che riporta gli indici e le destinazioni dell'area in oggetto.

La cooperativa "Le Signorie" ha ricevuto alcuni lotti di terreno nell'ambito del Comparto PEEP Tegoletto in forza dell'atto del Consiglio Comunale n.28 del 3 giugno 2002, tra i quali il lotto n.15 concesso in diritto di proprietà in forza della Convenzione urbanistica repertorio n.51981 stipulata in data 31 luglio 2002 ai rogiti del Dott. Nadio Barbagli notaio in Arezzo, modificata ed integrata con nuova convenzione urbanistica repertorio n.3524 stipulata in data 29 gennaio 2007 ai rogiti del Dott. Giacomo Pieraccini.

La concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è stata rilasciata dal comune di Civitella in Val Di Chiana in data 12 novembre 2002 con atto n.416/2002 in forza della domanda presentata in data 6 luglio 2002, e i relativi lavori sono iniziati in data 28 novembre 2002.

Tenuto conto che i vincoli riportati nelle citate convenzioni urbanistiche limitavano la disponibilità, il godimento e la commerciabilità dei beni oggetto della perizia, il commissario liquidatore della società cooperativa Dott. Gilberto Bargellini ha presentato al comune di Civitella in Val di Chiana istanza per lo scioglimento dei vincoli convenzionali in ottemperanza a quanto disposto nell'atto n.5 emesso dal Consiglio Comunale in data 24 marzo 2011, esaminata ed approvata con delibera del Consiglio Comunale esecutiva il 9 febbraio 2019, nella quale sono stati determinati i corrispettivi da versare per lo scioglimenti dei vincoli convenzionali del Lotto AT1 pari a €2.032,68.

GEOMETRA SARRI DIEGO

Collegio dei Geometri di Firenze 4802/14
Corso Giuseppe Mazzini n.12 - 50063 – Figline e Incisa Valdarno (FI)



GIUDIZIO DI STIMA INTEGRATIVO:

In considerazione di quanto esposto nella presente perizia integrativa, in riferimento alle modifiche che consentono ai futuri acquirenti di ottenere lo scioglimento dai vincoli convenzionali attraverso il versamento di un corrispettivo pari a €. 2.032,68, tenuto conto delle precedenti aste relative alla vendita del lotto andate deserte e della corrente mutata situazione del mercato immobiliare della zona rispetto alle originarie perizie, si ritiene opportuno esprimere la variazione del prezzo di mercato su base percentuale da applicare all'ultimo prezzo d'asta.

In base all'analisi sintetica dei benefici apportati dalla variazione urbanistica sopra citata e considerato l'importo da versare per lo scioglimento dei vincoli convenzionali il sottoscritto perito ritiene congruo applicare un aumento percentuale all'ultimo prezzo d'asta pari al 5% rideterminando quindi il valore come segue:

Lotto AT1 - Valore ultima asta deserta €. 168.000,00 + incremento del 5% = €. 176.400,00

VALORE PERIZIA "LOTTO AT1" €. 176.400,00

ALLEGATI:

- A) Delibera consiglio comunale scioglimento vincoli convenzionali;
- B) Schema calcolo corrispettivo scioglimento vincoli convenzionali.

Il Perito

(Geom. Diego Sarri)



COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Via Settembrini 21 – 52041 Badia al Pino (Arezzo)



Originale

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 5 Del 09-02-2019

Oggetto: Cooperativa Le Signorie in liquidazione - Richiesta svincolo convenzione PEEP

L'anno duemiladiciannove il giorno nove del mese di febbraio alle ore 09:15, presso questa Sede Municipale si è riunito il Consiglio Comunale previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte, con la presenza di:

	P		P
	P		P
	P		A
	P		P
	P		A
	P		A
	P		

ne risultano presenti n. 10 e assenti n. 3.

Assume la presidenza Bacconi Pierluigi in qualità di Presidente del Consiglio assistito dal SEGRETARIO GENERALE DR. Iacobellis Felice Pier Carlo incaricato della redazione del presente verbale, in ottemperanza alle norme statutarie.

Sono presenti, senza diritto di voto gli Assessori esterni:

	P
	P

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la discussione.



4802/14

Il Sindaco illustra la proposta

Constatato che non ci sono interventi



IL CONSIGLIO COMUNALE

ESAMINATO il presente schema di provvedimento, in merito al quale sono stati espressi in sede istruttoria i pareri tecnico e contabile di cui all'art.49 comma 1 del T.U. D.Lgs. 267/2000 resi favorevolmente, sottoscritti in forma digitale ed acquisiti nel sistema documentale in allegato;

PREMESSO che con proprio atto n. 5 del 24.3.2011 il Consiglio ha autorizzato la trasformazione delle convenzioni e la rimozione dei vincoli di disponibilità e godimento degli alloggi edificati nei lotti in diritto di proprietà, previo versamento di un corrispettivo poi determinato con l'atto n.73 del 29.9.2011 e n.38 del 5.8.2013, rinviando all'adozione di singoli provvedimenti la comunicazione agli interessati del corrispettivo stesso con riferimento ai commi 48 e 49 bis dell'articolo 31 della L.448/98;

CONSIDERATO che l'atto anzidetto prevede il calcolo del corrispettivo con riferimento ad edifici ultimati e non anche ad edifici in corso di costruzione;

VISTO che

- con la convenzione del 31.07.2002 a rogito del Notaio Nadio Barbagli di Arezzo, rep. 51981, il Comune di Civitella ebbe a concedere un'area alla Cooperativa Le Signorie per la realizzazione di alcuni edifici residenziali, nonché per un centro commerciale;
- nonostante che la Cooperativa Le Signorie fosse commissariata da Ministero dello Sviluppo economico iniziò la realizzazione di tre palazzine su di un lotto residenziale, per complessivi 37 appartamenti distribuiti in due edifici di 14 appartamenti ciascuno e di uno di 9 appartamenti, nonché delle opere di urbanizzazione a servizio dei lotti assegnati;
- con Decreto Dirigenziale del 13.12.2013 n. 164/SAA2013 il Ministero dello Sviluppo Economico disponeva lo scioglimento della Cooperativa Le Signorie nominando il Dott. Gilberto Bargellini quale Commissario Liquidatore;
- nell'ambito della procedura di liquidazione il Comune di Civitella in val di Chiana acquisiva la palazzina costituita da 9 appartamenti per destinarla ad alloggi di edilizia economica e popolare con atto a rogito del Notaio Giacomo Pieraccini del 24.07.2015, rep. 14137;
- allo stato attuale la Cooperativa Le Signorie in liquidazione è rimasta titolare di due edifici di 14 appartamenti ciascuno, completati per una percentuale del 70%, e realizzati sul lotto n. 16, nonché dei lotti edificabili n. 15 e AT1 sui quali non è stata avviata nessuna costruzione;

CONSIDERATO che il Commissario Liquidatore ha presentato istanza, prot. 301/2019, per lo scioglimento dei vincoli convenzionali ai sensi dell'atto del Consiglio Comunale n. 5/2011 soprarichiamato;

VISTO che gli uffici non sono in condizione di procedere autonomamente alla emissione del provvedimento atteso che l'atto del Consiglio anzidetto prende in considerazione soltanto edifici ultimati;

RITENUTO che lo svincolo dagli obblighi anzidetti consenta di incentivare il recupero di un'area che, per le vicende della Cooperativa, è rimasta in una situazione di cantiere per molti anni;

Documento firmato digitalmente ai sensi e agli effetti del d.lgs. 82/2005 e s.m.i.. Sostituisce documento cartaceo e firma autografa.



ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTO lo schema di calcolo del corrispettivo in favore del Comune predisposto dall'Ufficio sulla scorta delle indicazioni dei precedenti atti consiliari e rapportato allo stato di realizzazione degli edifici nonché all'incidenza del valore del terreno sul costo degli edifici finiti;

CONSIDERATO che al caso di specie sono applicabili i principi di calcolo del corrispettivo di cui all'atto consiliare n. 5/2011;

UDITI gli interventi riportati nella trascrizione che sarà successivamente depositata agli atti;

Con voti unanimi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DELIBERA

- di approvare lo schema di calcolo predisposto dall'Ufficio ritenendo che trovi applicazione la procedura prevista dalla delibera del Consiglio Comunale n. 5/2011 con i seguenti correttivi, :
 - o **per il lotto 16** il corrispettivo per lo svincolo degli alloggi in corso di costruzione sia calcolato tenendo conto che il valore degli edifici debba essere rapportato allo stato di ultimazione pari al 70% del finito;
 - o **per il lotto 15** il corrispettivo sia valutato quale incidenza del valore del terreno individuandola nel 15% del valore degli edifici ultimati che possono essere potenzialmente realizzati;
 - o **per il lotto AT1** il corrispettivo sia valutato quale incidenza del valore del terreno individuandola nel 15% del valore degli edifici ultimati che possono essere potenzialmente realizzati;;
- di rinviare alla competenza degli uffici il calcolo definitivo del corrispettivo tenendo a riferimento i valori OMI aggiornati al momento della sottoscrizione degli atti di svincolo;
- di consentire che gli svincoli possano avvenire anche in tempi differiti con riferimento ai singoli lotti.

Di dichiarare, con separata unanime votazione, la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D. Lgs n. 267/2000.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Bacconi Pierluigi

ASTE GIUDIZIARIE®

Il Segretario Generale
Dr. Iacobellis Felice Pier Carlo

Certificato di Pubblicazione

Reg. pubbl. n. del
Si certifica che la presente deliberazione è stata inserita nell'Albo Informatico per la pubblicazione di quindici giorni consecutivi.

L'incaricato



ASTE GIUDIZIARIE®

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata nell'Albo Informatico Comunale dal al
- è divenuta esecutiva il 09-02-2019 decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione, ai sensi dell'art.134 comma 3 del D.Lgs. n.267/2000;

Civitella in Val di Chiana li

Il Segretario Generale
Dr. Iacobellis Felice Pier Carlo

ASTE GIUDIZIARIE®

Ufficio Tecnico

Schema calcolo corrispettivo

Valori OMI residenziale			
BOX	minimo	650,00	760,00
	massimo	870,00	
Abitazione	minimo	950,00	1.100,00
	massimo	1.250,00	
Valori OMI commerciale			
negozi	minimo	1.050,00	1.300,00
	massimo	1.550,00	
Valore edificio residenziale A			
	mq	coeff.	€/mq
Edificio A	alloggi	914,00 x 70,00% x	1.100,00 = 703.780,00
	garage	143,70 x 70,00% x	760,00 = 76.448,40
TOTALE			<u>780.228,40</u>
Corrispettivo			
780.228,40		x 2,50% =	19.505,71

Valore edificio residenziale B			
	mq	coeff.	€/mq
Edificio B	alloggi	914,00 x 70,00% x	1.100,00 = 703.780,00
	garage	143,70 x 70,00% x	760,00 = 76.448,40
TOTALE			<u>780.228,40</u>
Corrispettivo			
780.228,40		x 2,50% =	19.505,71

Valore lotto edificabile 15			
	mq	coeff.	€/mq
Edificio B	alloggi	914,00 x 15,00% x	1.100,00 = 150.810,00
	garage	143,70 x 15,00% x	760,00 = 16.381,80
TOTALE			<u>167.191,80</u>
Corrispettivo			
167.191,80		x 2,50% =	4.179,80

Valore lotto edificabile AT1			
	mq	coeff.	€/mq
Edificio AT1	negozi	416,96 x 15,00% x	1.300,00 = 81.307,20
Corrispettivo			
81.307,20		x 2,50% =	2.032,68

Badia al Pino 02.02.2019

Il Dirigente dell'Area 4
 Arch. Marco Magrini



**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciannove, il giorno diciassette del mese di giugno,
17 GIUGNO 2019
in Figline e Incisa Valdarno, Via Vittorio Veneto n.4, nel mio studio.

Davanti a me, dottor **Marco Chiostrini**, notaio in Figline Valdarno, iscritto
al ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

è presente:

[REDACTED]

Il comparente della cui identità personale io notaio sono certo, mi ha
presentato la relazione peritale che precede, chiedendomi di asseverarla
con giuramento.

Aderendo io notaio alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il
comparente il quale presta quindi giuramento di rito ripetendo la formula:

**"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLA
FUNZIONE COMMESSAMI E DI NON AVERE AVUTO ALTRO SCOPO
CHE QUELLO DI FARE CONOSCERE LA VERITA'"**

Di detto verbale io notaio ho dato lettura al comparente.

Consta di un foglio, scritto da me notaio con mezzi meccanici su una
facciata.