

TRIBUNALE DI AREZZO

FALLIMENTO NR 46/2018

RELAZIONE DI PERIZIA

Arezzo, 05.04.2019

IL C.T.U.
Architetto Mirko Serpilli

MANDATO

Il sottoscritto Architetto Mirko Serpilli, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n. 486, ed avente studio tecnico in Arezzo, via Provenza n. 3, veniva informato che in data 14.01.2019 era stato nominato quale consulente tecnico per *“l'espletamento delle operazioni necessarie alla stima e all'elenco dei beni mobili oggetto di inventario e per la predisposizione della perizia valutativa dei beni immobili”* nella procedura fallimentare n. 46/2018
***** **.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

In data 25 Gennaio 2019 è stato fatto un primo sopralluogo, assieme al Curatore Fallimentare Dott. Carlo Cardini, per poter visionare i Beni Immobili e Mobili di proprietà della ditta ***** presso il Comune di Pieve Santo Stefano in via dell'Unità d'Italia.

Durante il sopralluogo erano presenti anche le seguenti persone: il Signor ***** , la Signora ***** e la Signora *****.

In tale occasione sono stati visionati tutti i beni immobili e mobili oltre ad avere preso alcune informazioni dalle parti in causa così da poter esaminare nei giorni successivi tutta la documentazione a disposizione che mi era stata fornita dalle parti e dal Curatore Fallimentare.

In data 2 Febbraio 2019 sono stati richiesti, tramite E-mail, ulteriori documenti necessari per redigere una corretta stima dei beni di proprietà della ***** a cui hanno fatto seguito altre mail di risposta con le quali si sono ottenuti alcuni dati e documenti utili per la valutazione dei beni. In data 4 febbraio 2019 è stato richiesto al Comune di Pieve Santo Stefano di poter visionare le pratiche edilizie riferite ai beni della ***** ed il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 20 febbraio 2019 mi sono recato al Comune di Pieve Santo Stefano in quanto informato che la documentazione richiesta il 04.02.2019 era disponibile ed in tale occasione è stato eseguito un ulteriore sopralluogo presso le proprietà della ***** così da poter ottenere ulteriore documentazione dalla signora ***** e poter effettuare ulteriori verifiche.

In data 21 febbraio 2019 sono state eseguite le visure ipocatastali relative alla ***** da cui è emerso che la ***** risulta proprietaria a Pieve Santo Stefano per 1/1 delle particelle identificate come segue: NCEU foglio 91 particella 99 sub.8/9/15/21/22/23/28 e particella 738.

ISCRIZIONI CONTRO

552/14.2.2007 – Ipoteca volontaria –atto notaio Cirianni del 06.02.2007 rep. 5175 a favore della Cassa di risparmio di Prato spa contro ***** beni in Pieve Santo Stefano NCEU f.91 p.lle 99 sub.8/9/15/16/17/18/19/20.

2374/22.09.2011 – Restrizione di beni. Si svincolano i seguenti beni in Pieve Santo Stefano NCEU f. 91 p.lle 99 sub. 19/24 e p.lle 736 sub.5/6.

443/11.02.2010 – Ipoteca legale a favore di Equitalia Romagna spa contro *****
*** . Beni in Pieve Santo Stefano NCEU f. 91 p.lla 99 sub. 16/17/18;

52/16.01.2015 – Ipoteca legale a favore di Equitalia Centro spa – Rimini contro *****
***** *** . Beni in Pieve Santo Stefano NCEU f. 91 p.lla 99 sub. 8/9/15/21/22/23/28;

1901/13.11.2015 – Decreto ingiuntivo del Tribunale di Siena a favore del Consorzio Agrario di Siena
Soc. Coop. contro ***** *** . Beni in Pieve Santo Stefano NCEU f. 91 p.lla 99 sub.
8/9/15/21/22/23/28 e p.lla 738;

699/14.04.2016 - Decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì contro ***** *** . Beni
in Pieve Santo Stefano NCEU f. 91 p.lla 99 sub. 8/9/15/21/22/23/28 e p.lla 738;

736/19.04.2016 - Decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo contro ***** *** a
favore di Marchetti Andrea. Beni in Pieve Santo Stefano NCEU f. 91 p.lla 99 sub. 8/9/15/21/22/23/28
e p.lla 738;

(VEDI ALLEGATO 1)

TRASCRIZIONI CONTRO

10355/16.09.2011 – Servitù di passo Atto notaio Cirianni del 12.09.2011 rep. 14151 gravante su foglio
91 particelle 99 sub. 27 particella 736 sub.2/3;

11693/16.10.2018 – Sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Arezzo rep. 50/12.09.2018 a
favore della Massa dei creditori del fallimento ***** ***. Beni in Pieve Santo
Stefano NCEU f. 91 p.lla 99 sub. 8/9/15/21/22/23/28 e p.lla 738.

(VEDI ALLEGATO 1)

I BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA DITTA *** RISULTANO ESSERE
I SEGUENTI:**

**DATI CATASTALI DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETA' *******

- A) Deposito olii lubrificanti situato al piano terra in via Unità d'Italia – Comune di Pieve Santo Stefano ed individuato al Nuovo catasto edilizio urbano (NCEU) al Foglio 91 Particella 99 subalterno 8 categoria C/2 classe 5 consistenza mq. 60 rendita euro 263,39 (vedi foto n. 1);
- B) Garage situato al piano terra in via Unità d'Italia – Comune di Pieve Santo Stefano ed individuato al NCEU al Foglio 91 Particella 99 subalterno 9 categoria C/6 classe 5 consistenza mq. 56 rendita euro 179,31 (vedi foto n. 2);
- C) Garage situato al piano terra in via Unità d'Italia n. 52/A – Comune di Pieve Santo Stefano ed individuato al NCEU al Foglio 91 Particella 99 subalterno 15 categoria C/6 classe 5 consistenza mq. 54 rendita euro 172,91 (vedi foto n. 3);
- D) Appartamento situato al piano primo e cantina situata al piano seminterrato in via Unità d'Italia n. 54 – Comune di Pieve Santo Stefano ed individuato al NCEU al Foglio 91 Particella 99 subalterno 21 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 7,5 rendita euro 464,81 (vedi foto n.3);
- E) Appartamento situato al piano secondo e cantina situata al piano seminterrato in via Unità d'Italia n. 54 – Comune di Pieve Santo Stefano ed individuato al NCEU al Foglio 91 Particella 99 subalterno 22 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 5 rendita euro 309,87 (vedi foto n.3);
- F) Uffici ed un bagno con antibagno situati al piano terra in via Unità d'Italia n. 54/A – Comune di Pieve Santo Stefano ed individuati al NCEU al Foglio 91 Particella 99 subalterno 23 categoria A/10 classe U consistenza vani 4,5 rendita euro 1080,69 (vedi foto n.3);

- G) Tettoia e ripostiglio situati al piano terra in via Unità d'Italia – Comune di Pieve Santo Stefano ed individuato al Nuovo catasto edilizio urbano (NCEU) al Foglio 91 Particella 99 subalterno 28 categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 55 rendita euro 150,55 (vedi foto n.45).

DATI CATASTALI DEI BENI COMUNI NON CENSIBILI (B.C.N.C.)

DI PROPRIETA' *** ****

- H) Vano scala e centrale termica situati al piano seminterrato, terra e primo in via Unità d'Italia n.54 – Comune di Pieve Santo Stefano ed individuato al Nuovo catasto edilizio urbano (NCEU) al Foglio 91 Particella 99 subalterno 25. Beni comuni alla particella 99 subalterno 21-22 (vedi foto n.6-7);
- I) Resede con diritto di sosta a favore delle particella 99 subalterno 15-21-22 e situato al piano terra in via Unità d'Italia n.52 – Comune di Pieve Santo Stefano ed individuato al Nuovo catasto edilizio urbano (NCEU) al Foglio 91 Particella 99 subalterno 26. Beni comuni alla particella 99 subalterno 8-9-23-28 (vedi foto n.3);
- L) Resede con diritto di passo a favore delle particella 99 subalterno 15-19 (altra proprietà)-212224 (altra proprietà) e situato al piano terra in via Unità d'Italia – Comune di Pieve Santo Stefano ed individuato al Nuovo catasto edilizio urbano (NCEU) al Foglio 91 Particella 99 subalterno 27. Beni comuni alla particella 99 subalterno 8-9-23-28 (vedi foto n.3);
- M) Resede, su cui insistono la pensilina con fotovoltaico e le cisterne interrate, situato al piano terra in via Unità d'Italia – Comune di Pieve Santo Stefano ed individuato al Nuovo catasto edilizio urbano (NCEU) al Foglio 91 Particella 736 subalterno 1. Bene comune alla particella 99 subalterno 8-9-23-28. Si precisa che la pensilina con il soprastante impianto fotovoltaico non risulta censita al Catasto Urbano. Quindi la sua collocazione sul resede identificato al foglio 91 p.lla 736 sub. 1 non esime la proprietà da dover eseguire la denuncia di tale manufatto al Catasto Urbano mediante le procedure previste per legge (vedi foto n.8);
- N) Resede con diritto di passo a favore della particella 99 sub. 15-19-21-22-24 e della particella 738 situato al piano terra in via Unità d'Italia – Comune di Pieve Santo Stefano ed individuato al Nuovo catasto edilizio urbano (NCEU) al Foglio 91 Particella 736 subalterno

2. Bene comune alla particella 99 subalterno 8-9-23-28 (vedi foton.8);

- O) Resede con diritto di sosta a favore della particella 99 sub. 19- 24 situato al piano terra in via Unità d'Italia – Comune di Pieve Santo Stefano ed individuato al Nuovo catasto edilizio urbano (NCEU) al Foglio 91 Particella 736 subalterno 3. Bene comune alla particella 99 subalterno 8-9-23-28 (vedi foto n.3);
- P) Resede situato al piano terra in via Unità d'Italia – Comune di Pieve Santo Stefano ed individuato al Nuovo catasto edilizio urbano (NCEU) al Foglio 91 Particella 736 subalterno 4. Bene comune alla particella 99 subalterno 8-9-23-28 (vedi foto n.4).

DATI CATASTALI DELLE AREE URBANE DI PROPRIETA' *** ***** ****

Q) Area urbana, su cui insiste il macchinario per la pesa dei mezzi di trasporto dei prodotti petroliferi e l'impianto di trattamento delle acque meteoriche da dilavamento piazzale, situata al piano terra in via Unità d'Italia – Comune di Pieve Santo Stefano ed individuato al Nuovo catasto edilizio urbano (NCEU) al Foglio 91 Particella 738 categoria F/1 (vedi foto n.9-1011). (VEDI ALLEGATO 2)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE

Gli immobili e le aree da stimare, di proprietà della ***** ***** **, sono ubicati nel Comune di Pieve Santo Stefano (AR) lungo via Unità d'Italia dal civico 52 al civico 60 e fanno parte di un compendio in cui vi sono anche immobili ed aree facenti parte di altra proprietà (p.lla 99 sub. 19/24 e p.lla 736 sub. 5/6).

Tale complesso immobiliare, ubicato all'interno del centro abitato di Pieve Santo Stefano ed a breve distanza dallo svincolo Pieve Santo Stefano Nord della superstrada E45, è delimitato da recinzioni di varia tipologia ed ha la possibilità di avere tre accessi carrabili separati (n. 1 accesso alla particella 738 foto n.12 e n. 2 accessi alla particella 736 vari subalterni foto n.8).

Alla proprietà della ***** ***** si accede tramite un cancello metallico con apertura elettrica che consente l'entrata nel piazzale il quale catastalmente è costituito da due diversi subalterni ovvero:

- la zona (p.lla 736 sub. 1) dove sono ubicati gli impianti che venivano utilizzati per il commercio dei prodotti petroliferi, (pompe, tubazioni ecc.), e le n. 10 cisterne interrato aventi una capienza totale di circa 182 mc. che venivano utilizzate per lo stoccaggio dei carburanti;

- la zona (p.lla 736 sub. 2) prettamente destinata al passaggio carrabile dei vari mezzi e su cui insiste un diritto di passo

Nella zona del piazzale in cui sono gli impianti dei carburanti e le cisterne si trova anche una tettoia in legno lamellare con sovrastanti pannelli fotovoltaici, la quale copre una parte degli impianti anzidetti.

L'impianto fotovoltaico, attualmente non accatastato, viene utilizzato sia per gli appartamenti (p.lla 99 sub. 21-22-25) che per gli uffici (p.lla 99 sub.23) ed ha una superficie di circa mq. 65,49 (ml.11,10x ml 5,90) e sviluppa una potenza totale di Kw 13,2.

Proseguendo all'interno della proprietà si giunge ad altre due porzioni di piazzale identificate con la particella 99 subalterni 26-27 e sempre appartenenti alla *****.

Da queste due particelle si giunge al fabbricato che presenta uno sviluppo con altezza variabile ed inoltre risulta avere caratteristiche costruttive diverse in quanto per la maggior parte è realizzato in pietra e cemento armato mentre la parte ad un piano è quasi totalmente realizzata in lamiera di colore giallo.

Il suddetto fabbricato presenta vari numeri civici e quelli di proprietà della ***** sono i seguenti: • civico n. 52 (p.lla 99 sub.8) permette l'accesso al deposito olii lubrificanti di mq. 75 circa. Costruzione realizzata in pietra con copertura costituita da una terrazza che viene utilizzata dall'appartamento confinante identificato alla p.lla 99 sub. 22 ed attualmente in affitto alla signora *****.

- civico n. 52/A (p.lla 99 sub. 15) permette l'accesso al garage di mq. 68 circa ed attualmente in affitto alla signora *****. Tale parte è realizzata in cemento armato;
- civico n.54 permette l'accesso ad un vano scala (p.lla 99 sub.25) dal quale si può raggiungere:
 - l'appartamento del primo piano di mq. 142 circa il quale è servito anche da 4 terrazzi di circa mq. 82 totali oltre ad una cantina al piano seminterrato di mq. 47 circa (p.lla 99 sub.21). Dalla scala a comune si accede all'ingresso-soggiorno che a sua volta conduce alla cucina ed al disimpegno della zona notte dove ci sono tre camere e due bagni;
 - l'appartamento al piano sottotetto di mq.115 circa con 1 terrazzo di mq. 13 oltre ad una cantina di mq. 12 al piano seminterrato (p.lla 99 sub.22).

L'accesso all'interno dell'appartamento avviene dalla scala a comune che conduce in un disimpegno di ingresso che distribuisce ai vari vani costituiti da soggiorno-cucina, tre soffitte, una camera con altezza interna variabile ed un bagno.

Queste unità immobiliari attualmente sono in affitto alla signora ***** e sono realizzate in cemento armato con solai in latero- cemento. Sempre dal vano scala si può raggiungere anche la centrale termica situata al piano terra (p.lla 99 sub.25) a comune tra gli appartamenti anzidetti e gli uffici situati al piano terra ed aventi accesso dal civico n. 54/A;

- civico n.54/A (p.lla 99 sub.23) permette l'accesso ai quattro uffici dotati di antibagno e bagno e situati al piano terra. La superficie totale di tale porzione immobiliare risulta essere di circa mq. 100 e la stessa è stata realizzata in cemento armato con solai latero-cemento.

Il successivo numero civico 56 appartiene ad un'altra proprietà (p.lla 99 sub. 19/24) la quale possiede anche una parte di giardino (p.lla 736 sub. 5/6) divisa dal piazzale (p.lla 736 sub. 1-2) tramite una recinzione metallica verde bassa costituita da paletti e rete a maglia. Procedendo sempre con l'elenco delle proprietà della ***** troviamo:

- la porzione di resede antistante il civico 56 identificata con la particella 736 subalterno 3;
- il garage di colore giallo di mq. 66 circa ubicato successivamente al civico 56 ed identificato alla part. 99 sub. 9 senza numero civico.
Tale unità costituita da un piano fuori terra e realizzata in parte in pietra, parte in metallo e con la copertura a pannelli ha una porta di collegamento con l'adiacente unità immobiliare, costituita da una tettoia-locale di sgombero;
- la tettoia-locale di sgombero collegata con il garage sopradescritto ed identificata alla particella 99 subalterno 28 . Tale manufatto è stato realizzato in parte con pareti e copertura in muratura ed in parte con materiale metallico ed una copertura a pannelli;
- un'area aperta identificata alla particella 736 sub.4 con una superficie di circa mq. 140 dalla quale si accede al garage ed alla tettoia-sgombero descritti sopra;
- un terreno di mq. 586 circa, identificato alla particella 738 al quale si accede dal piazzale di proprietà della ***** ed identificato alla particella 736 subalterno 2. Su tale terreno sono presenti degli impianti di proprietà della ***** e più precisamente troviamo una struttura metallica che veniva utilizzata per pesare i mezzi di trasporto che fornivano i materiali petroliferi, dei pozzetti interrati con relativi chiusini a filo terreno che dovevano servire per raccogliere le acque meteoriche e gli olii eventualmente presenti nel piazzale (vedi foto n. 13). Come già detto tale terreno ha la possibilità di avere un accesso indipendente rispetto agli altri due che si affacciano sulla particella 736.

Gli altri oggetti presenti su tale terreno quali un carrello metallico ed una cisterna in materiale plastico non risultano di proprietà della ***** . Inoltre sulla particella 738 si nota la presenza di un locale interrato a cui si accede dalla proprietà del confinante.

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA

In data 20.02.2019 sono state rese disponibili presso gli uffici del Comune di Pieve Santo Stefano le pratiche edilizie richieste tra le quali erano presenti anche quelle riferite ai beni immobili di proprietà della ***** **.

Le pratiche edilizie visionate sono le seguenti: n. 59 del 1956; n. 216 del 23/04/1960; n.435 del 30/12/1965; n. 500 del 29/10/1966; n. 520 del 04/05/1967; n. 594 del 24/04/1968 ; n. 1452 del 20/03/1976; n. 1760 del 13/01/1979; n. 28 del 1981; n. 44 n. 45 n. 46 del 1982; n. 3 n. 3 bis del 1983; n. 52 del 1984; n. 68 del 1994; condono n. 112 del 19/11/1994; condono n. 113 del 20/09/1994; n. 78 del 24/08/1996; n. 77 del 2004; n. 35 del 10/03/2009; n. 97 del 2010.

Le pratiche edilizie non visionate perché indisponibili sono le seguenti: n. 261 del 1961; n. 1560 del 1977; n. 22 del 1981; n. 58 del 1984; n. 96 del 1953; n. 96 del 1978.

Inoltre è stato rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica per le particelle n. 99-736-738 del Foglio 91 da cui si evince che:

- le stesse sono all'interno di tessuti consolidati omogenei-eterogenei e di completamento con indice di fabbricabilità 2 mc/mq; R.C.50%; H massima ml. 7,50 e che sulla particella 99 insiste un fabbricato;
- i terreni di cui alle particelle sono comprese dal vigente P.R.G. in zona sottoposta a vincolo idrogeologico;
- tutto il territorio del comune di Pieve Santo Stefano è stato dichiarato zona sismica,
- in data 26/10/2018 il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo piano strutturale e sono entrate in vigore le norme di salvaguardia.

(VEDI ALLEGATO3)

L'esame delle pratiche edilizie rese disponibili dagli uffici del Comune di Pieve Santo Stefano hanno messo in rilievo che lo stato dei luoghi corrisponde allo stato licenziato nelle stesse fatta eccezione per alcune leggere differenze che non ne impediscono la compravendita e per il locale Tettoia e Ripostiglio, individuato al NCEU al Foglio 91 Particella 99 subalterno 28, per il quale non sono state individuate pratiche edilizie inerenti.

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

L'esame delle planimetrie catastali dei vari beni immobili messo a confronto con lo stato dei luoghi ha messo in evidenza quanto segue:

- la planimetria catastale del locale Tettoia e Ripostiglio, individuato al NCEU al Foglio 91 Particella 99 subalterno 28, è leggermente diversa dallo stato esistente di tale manufatto. Pertanto in questo caso occorrerebbe effettuare un rilievo strumentale topografico al fine di

poter poi redigere la procedura di Tipo Mappale al Catasto con al quale si andrebbe ad inserire nelle mappe catastali la sagoma esatta di tale manufatto. Successivamente all'approvazione del Tipo mappale da parte del Catasto occorre effettuare l'inserimento della Planimetria catastale mediante procedura Docfa ottenendo così la rendita catastale aggiornata per tale manufatto;

- la pensilina in legno con il sovrastante impianto fotovoltaico, regolarmente realizzata con pratica edilizia n. 97 del 2010, non risulta però censita al Catasto Edilizio Urbano . Pertanto in questo caso occorrerebbe effettuare un rilievo strumentale topografico al fine di poter poi redigere la procedura di Tipo Mappale al Catasto con al quale si andrebbe ad inserire nelle mappe catastali la sagoma di tale manufatto. Successivamente all'approvazione del Tipo mappale da parte del Catasto occorre effettuare l'inserimento della Planimetria catastale mediante procedura Docfa ottenendo così la rendita catastale per tale manufatto.

Per quanto riguarda gli altri beni della ***** ***** *** si riscontra che lo stato di fatto e di rilievo dei beni oggetto corrisponde allo stato grafico riportato nelle planimetrie catastali ed in particolare non vi sono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale.

(VEDI ALLEGATO 4)

CALCOLO DEL VALORE NORMALE UNITARIO DI STIMA

L'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate ha il quadro delle valutazioni di tutto il territorio italiano aggiornato con cadenza semestrale.

Nella banca dati dell'OMI sono riportati i valori massimi e minimi delle unità immobiliari con uno stato di manutenzione e conservazione normale.

Pertanto per ricavare il valore normale unitario dei beni immobili in oggetto è stata selezionata la Provincia di Arezzo ed il Comune di Pieve Santo Stefano per il 1° semestre 2018 (ultimo aggiornamento) e la fascia B1/centrale/abitato di Pieve Santo Stefano.

Nel passaggio successivo troviamo le varie destinazioni: residenziale, commerciale, terziaria, produttiva.

A questo punto si individua una destinazione e si ottengono così i valori minimi e massimi di mercato e di locazione per ogni tipologia immobiliare. Per la destinazione residenziale troviamo le seguenti tipologie immobiliari: Abitazioni di tipo civile, box, ville e villini; per la destinazione commerciale troviamo la tipologia magazzini e negozi; per la destinazione produttiva troviamo i laboratori mentre non sono disponibili le tipologie per la destinazione terziaria.

Il valore normale degli immobili si ricava dal prodotto tra il valore normale unitario preso a riferimento e la superficie espressa in metri quadrati.

1. STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO INDIVIDUATA AL NCEU AL FOGLIO 91 PARTICELLA 99 SUBALTERNO 21

L'appartamento in oggetto si trova al primo piano ed è dotato di cantina al piano interrato di circa mq. 47 oltre a tre terrazze al piano abitativo di circa mq. 82 totali.

L'unità abitativa di circa mq. 142 è composta dai seguenti vani: soggiorno, cucina-tinello, disimpegno zona notte, tre camere, due bagni.

Prendendo a riferimento le tabelle OMI i valori unitari stabiliti per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale sono: V omi min = Euro/mq 700 , V omi max = Euro/mq. 1050. A questo punto occorre individuare la superficie totale alla quale applicare il valore normale unitario e per fare ciò occorre equiparare la superficie della cantina e delle terrazze a quella dell'appartamento applicando un fattore di riduzione. Pertanto avremo : Superficie appartamento ----- Mq 142

Superficie cantina Mq.47 *0.3 = Mq. 14,10

Superficie terrazze Mq.82 *0.3 = Mq. 24,60

Superficie Totale Mq. 180,70

Poiché l'appartamento presenta buone finiture interne ed un buono stato di conservazione si può prendere a riferimento un valore unitario di euro 945,00 al mq. ovvero si applica una riduzione del 10 % sul valore massimo (euro 1050,00/mq) desumibile dalle tabelle OMI.

Il valore di stima per l'appartamento in oggetto risulta essere

Mq. 180,70 * 945 Euro/mq. = EURO 170761,50

Trattandosi di una vendita coattiva si applica una riduzione del 15% al valore sopra indicato e pertanto il prezzo a base d'asta è di:

EURO 145.147,28

2. STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO INDIVIDUATA AL NCEU AL FOGLIO 91 PARTICELLA 99 SUBALTERNO 22

L'appartamento in oggetto si trova al secondo piano ed è dotato di cantina al piano interrato di circa mq. 12 oltre ad una terrazza al piano abitativo e tre locali accessori con altezza ridotta di circa mq. 42 totali.

L'unità abitativa di circa mq. 86 è composta dai seguenti vani: soggiorno, angolo cottura, disimpegno zona notte, una camera, soffitte ed un bagno.

Prendendo a riferimento le tabelle OMI i valori unitari stabiliti per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale sono: $V_{\text{omi min}} = \text{Euro/mq } 700$, $V_{\text{omi max}} = \text{Euro/mq. } 1050$. A questo punto occorre individuare la superficie totale alla quale applicare il valore normale unitario e per fare ciò occorre equiparare la superficie della cantina, della terrazza e dei locali accessori a quella dell'appartamento applicando un fattore di riduzione. Pertanto avremo :

Superficie appartamento -----	Mq 86
Superficie cantina $\text{Mq.}12 * 0.3 =$	Mq. 3,60
Superficie terrazza+locali accessori $\text{Mq.}42 * 0.3 =$	<u>Mq. 12,60</u>
Superficie Totale	Mq. 102,20

Poiché l'appartamento presenta buone finiture interne ed un buono stato di conservazione si può prendere a riferimento un valore unitario di euro 945,00 al mq. ovvero si applica una riduzione del 10 % sul valore massimo (euro 1050,00/mq) desumibile dalle tabelle OMI.

Il valore di stima per l'appartamento in oggetto risulta essere Mq.
 $102,20 * 945 \text{ Euro/mq.} = \text{EURO } 96.579,00$

Trattandosi di una vendita coattiva si applica una riduzione del 15% al valore sopra indicato e pertanto il prezzo a base d'asta è di:

EURO 82.092,15

3. STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE AD USO GARAGE INDIVIDUATA AL NCEU AL FOGLIO 91 PARTICELLA 99 SUBALTERNO 15

Il garage in oggetto si trova al piano terra ed ha una superficie di circa mq. 68 e da questo si accede al vano della centrale termica identificato come bene comune non censibile (p.lla 99 sub.25). Tale garage attualmente è in uso alla signora ***** ***** assieme ai due appartamenti precedentemente stimati.

Prendendo a riferimento le tabelle OMI i valori unitari stabiliti per Box residenziali con stato conservativo normale sono: V omi min = Euro/mq 455 , V omi max = Euro/mq. 650.

Considerando che tale locale risulta in affitto e quindi non libero e che si trova all'interno di una più vasta proprietà che difficilmente consente un utilizzo diverso da quello attuale si può ritenere corretto effettuare una riduzione del valore normale unitario di poco superiore al minimo delle tabelle OMI ovvero euro 470,00/mq. e pertanto si avrà: $Mq. 68 * 470 \text{ Euro/mq.} = 31.960,00$

Trattandosi di una vendita coattiva si applica una riduzione del 15% al valore sopra indicato e pertanto il prezzo a base d'asta è di:

EURO 27.166,00

4. STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE AD USO GARAGE INDIVIDUATA AL NCEU AL FOGLIO 91 PARTICELLA 99 SUBALTERNO 9

Il garage in oggetto si trova al piano terra ed ha una superficie di circa mq. 66.

Il suddetto garage risulta avere caratteristiche costruttive ed architettoniche inferiori all'altro garage ed inoltre si trova in uno stato conservativo inferiore alla normalità.

Pertanto si applicherà una riduzione del 30% sul valore normale unitario di euro 470 euro/mq ottenendo così un valore normale unitario di euro 329,00/mq. (470 -30%) Il valore di stima per il garage in oggetto risulta essere :

$Mq. 66 * 329,00 \text{ Euro/mq.} = \text{EURO } 21.714,00$

Trattandosi di una vendita coattiva si applica una riduzione del 15% al valore sopra indicato e pertanto il prezzo a base d'asta è di:

EURO 18.456,90

**5. STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE AD USO DEPOSITO OLI LUBRIFICANTI
INDIVIDUATA AL NCEU AL FOGLIO 91 PARTICELLA 99 SUBALTERNO 8**

Il locale deposito in oggetto si trova al piano terra ed ha una superficie di circa mq. 75.

Il suddetto deposito risulta avere caratteristiche costruttive ed architettoniche inferiori alla normalità così come lo stato conservativo ed inoltre ha la copertura piana a terrazza che attualmente viene utilizzata dall'appartamento adiacente.

Pertanto si applicherà un valore normale unitario di euro 240,00/mq.

Il valore di stima per il deposito in oggetto risulta essere :

Mq. 75 * 240 Euro/mq. = EURO 18.000,00

Trattandosi di una vendita coattiva si applica una riduzione del 15% al valore sopra indicato e pertanto il prezzo a base d'asta è di:

EURO 15.300,00

**6. STIMA DELLA TETTOIA-LOCALE SGOMBERO INDIVIDUATA AL NCEU AL
FOGLIO 91 PARTICELLA 99 SUBALTERNO 28**

Il manufatto in oggetto, che si trova al piano terra ed ha una superficie di circa mq. 55, è composto da una parte realizzata con pareti e copertura in muratura e da una parte realizzata con pareti in materiale metallico-plastico e con la copertura a pannelli.

In questo caso date le scarse caratteristiche costruttive ed architettoniche del manufatto si può considerare un basso valore normale unitario di poco superiore ad un terreno edificabile della zona e quindi effettuando una comparazione con altri manufatti aventi le stesse caratteristiche si adotterà un valore di Euro 175,00/mq.

Inoltre occorre ricordare che per tale manufatto si è riscontrata anche una leggera difformità catastale che comporta ulteriori costi tecnici ed amministrativi per rendere lo stesso conforme dal punto di vista Catastale (rilievo topografico strumentale, tipo mappale, elaborato planimetrico dei subalterni, docfa di aggiornamento catastale della planimetria).

Il costo di tali prestazioni professionali comprese le spese verso il Catasto ad oggi ammonta a circa euro 2500,00 oltre oneri fiscali ove dovuti.

Il valore di stima per la tettoia-locale di sgombero in oggetto risulta essere:
Mq. 55 * 175,00 Euro/mq. = EURO 9.625,00

Trattandosi di una vendita coattiva si applica una riduzione del 15% al valore sopra indicato e pertanto il prezzo a base d'asta è di:

EURO 8.181,25

7. STIMA DEGLI UFFICI INDIVIDUATI AL NCEU AL FOGLIO 91 PARTICELLA 99 SUBALTERNO 23

Gli uffici sono collocati al piano terra e si sviluppano occupando in parte l'area sottostante gli appartamenti già descritti di proprietà ***** ***** *** ed in parte occupando la sottostante area dell'unità immobiliare di altra proprietà identificata alla particella 99 sub.24. L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie di circa mq. 100 ed è composta da n. 4 uffici, sala d'attesa , antibagno e bagno.

Come già messo in evidenza in precedenza i valori per la destinazione terziaria, nel Comune di Pieve Santo Stefano, non sono disponibili e quindi si prendono a confronto altri immobili compravenduti nello stesso Comune ed aventi caratteristiche simili da cui si evince un valore normale unitario di circa Euro 880,00/mq.

Il valore di stima per gli uffici in oggetto risulta essere: Mq. 100 * 880,00 Euro/mq. = EURO 88.000,00

Trattandosi di una vendita coattiva si applica una riduzione del 15% al valore sopra indicato e pertanto il prezzo a base d'asta è di:

EURO 74.800,00

8. STIMA DEI TERRENI INDIVIDUATI AL NCEU AL FOGLIO 91 PARTICELLA 99 SUBALTERNO 26/27 E PARTICELLA 736 SUBALTERNO 1/2/3/4

Tali particelle sono identificate come beni comuni non censibili e sono all'interno di tessuti consolidati omogenei-eterogenei e di completamento con indice di fabbricabilità 2 mc/mq., R.C. 50%, altezza massima m. 7.50 ed inoltre sono sottoposte a vincolo idrogeologico.

Pertanto tali terreni risultano essere edificabili però occorre precisare che attualmente sono in parte occupati da varie attrezzature ed apparecchiature speciali quali ad esempio le cisterne per carburanti, le pompe, l'impianto fotovoltaico etc. Pertanto il valore unitario che possiamo attribuire a tali particelle dovrà tener conto anche dell'eventuale bonifica e le varie lavorazioni da fare se realmente si volesse sfruttare la loro edificabilità. Nello specifico tale valore unitario può essere di circa euro 60/mq.

La superficie totale della particella 736 e della particella 99 è circa mq. 2565 a cui però va detratta la superficie dei subalterni 5/6 della particella 736 appartenenti ad altra proprietà e dei vari fabbricati appartenenti alla particella 99 e pertanto si avrà che la superficie totale dei terreni identificati al foglio 91 p.lla 99 sub.26/27 e p.lla 736 sub. 1/2/3/4 risulta circa mq. 1565.

Nello specifico la superficie dei vari subalterni della particella 736 è così suddivisa: subalterno 1 mq.900 circa; subalterno 2 mq. 250; subalterno 3 mq. 25; subalterno 4 mq. 150 mentre la superficie dei vari subalterni della particella 99 è così suddivisa: subalterno 26 mq. 25, subalterno 27 mq. 215.

Trattandosi di una vendita coattiva si applica una riduzione dal 15% al 20% al valore di euro 60,00/mq. e pertanto il valore unitario sarà pari ad Euro 50,00/Mq.

Pertanto per i terreni identificati alla particella 736 avremo i seguenti valori dei vari subalterni:

SUBALTERNO 1 Mq. 900*euro 50/mq = **EURO 45.000,00**

SUBALTERNO 2 Mq. 250*euro50/mq = **EURO 12.500,00**

SUBALTERNO 3 Mq. 25*euro50/mq = **EURO 1.250,00**

SUBALTERNO 4 Mq. 150*euro50/mq = **EURO 7.500,00**

Mentre per i terreni identificati alla particella 99 avremo i seguenti valori dei vari subalterni:

SUBALTERNO 26 Mq. 25*euro50/mq = **EURO 1.250,00**

SUBALTERNO 27 Mq. $215 \times \text{euro}50/\text{mq} = \text{EURO } 10.750,00$

9. STIMA DEL TERRENO INDIVIDUATO AL NCEU AL FOGLIO 91 PARTICELLA 738

Tale particella identificata come area urbana urbanisticamente rientra all'interno di tessuti consolidati omogenei-eterogenei e di completamento con indice di fabbricabilità 2 mc/mq., R.C.50%, altezza massima m. 7.50 ed inoltre sono sottoposte a vincolo idrogeologico. Pertanto tale area risulta essere edificabile però occorre precisare che attualmente sono in parte è occupata da alcune attrezzature e quindi occorre tener conto delle lavorazioni da effettuare preventivamente per rendere l'area libera e disponibile.

Il valore unitario che possiamo attribuire a tale particella risulta di poco superiore al valore dato alle altre particelle edificabili in quanto la stessa può essere trattata più facilmente in maniera separata avendo anche un accesso carrabile separato dal resto dei beni e pertanto si attribuirà un valore normale unitario di euro 75/mq.

La superficie totale della particella 738 risulta di mq. 586 da cui deriva un valore complessivo di euro $\text{Mq. } 586 \times \text{euro}75/\text{mq} = \text{EURO } 43.950,00$

Trattandosi di una vendita coattiva si applica una riduzione del 15% al valore sopra indicato e pertanto il prezzo a base d'asta è di:

EURO 35.357,50

10. STIMA DELL' IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU PENSILINA

L'impianto fotovoltaico integrato, di proprietà ***** ***, ha una potenza di 7,2 Kw ed è stato installato su pensilina in legno lamellare di abete alla fine del 2010 e ad oggi usufruisce ancora del Conto Energia (vedi ALLEGATO 5 convenzione con GSE).

Va precisato che l'impianto fotovoltaico presente sulla pensilina ha una potenza totale di Kw 13,2 in quanto gli altri pannelli, della potenza residua di 6 Kw, sono di altre proprietà (ALLEGATO 6).

L'introito annuo derivato dai pannelli fotovoltaici della ***** ***** ** risulta essere, (dato fornito dalla parte interessata), di euro 4200,00 in media.

Considerando che tale impianto dopo quasi 10 anni ha avuto un calo di rendimento si ipotizza una riduzione media del 15% e quindi avremo che il valore da considerare diventa Euro (4200,00-15%) = 3570,00 euro/annui che ripartiti mensilmente diventano euro(3570/12)= 297,50 euro/mensili.

L'impianto fotovoltaico è entrato in funzione il 03/12/2010 e pertanto restano ancora circa 10 anni e 9 mesi di introiti così come previsto nella convenzione con il GSE.

Pertanto possiamo ricavare quello che sarebbe il normale valore dell'impianto fotovoltaico come segue:

Euro 297,50 x 9 mesi = Euro 2677,50 +

Euro 3570,00x 10 anni = $\frac{\text{Euro } 35700,00}{10}$ +
Euro 38377,50

Al valore dell'impianto fotovoltaico così ricavato andrebbe aggiunto il valore della sottostante pensilina ma occorre però considerare alcuni fattori che comportano una riduzione del valore ovvero:
-risulterebbe onerosa l'operazione di smontaggio e rimontaggio sia della pensilina che dell'impianto fotovoltaico;

-sono già passati quasi 10 anni dalla sua installazione e quindi oltre al calo di rendimento andrebbe messo in conto anche il fatto che alcune strumentazioni, quali ad esempio gli inverter, vanno sostituite;

-l'impianto fotovoltaico totale non è stato completamente acquistato dalla ***** ***** ** e quindi la divisione dell'impianto comporterebbe notevoli disagio sia da un punto di vista pratico che economico;

-la pensilina avente come copertura l'impianto fotovoltaico non risulta accatastato e quindi ciò comporta ulteriori costi tecnici ed amministrativi (quantificati in circa euro 2500,00 oltre oneri fiscali e spese) per rendere lo stesso conforme dal punto di vista Catastale (rilievo topografico strumentale, tipo mappale, elaborato planimetrico dei subalterni, docfa di aggiornamento catastale della planimetria).

Pertanto si considera una riduzione di circa il 30% sul valore individuato sopra e conseguentemente si otterrà un valore complessivo della pensilina e dell'impianto fotovoltaico pari a EURO 26.864,25 Inoltre trattandosi di una vendita coattiva si applica una riduzione del 15% al valore sopra indicato e pertanto il prezzo a base d'asta è di:

EURO 22.834,61

I BENI MOBILI DI PROPRIETA' DELLA DITTA *** ***** RISULTANO ESSERE I**

SEGUENTI:

ARREDI ED ATTREZZATURE PER UFFICIO
DI PROPRIETA' *** ***** *****

UFFICIO N. 1

- 1) Identificativo matr. 1/A – n.1 Scrivania color legno con mobiletto e cassetiera;
- 2) Identificativo matr. 1/B – n. 1 Mobile color legno 2 ante e 2 ripiani;
- 3) Identificativo matr. 1/C – n.1 Mobile color legno 2 ante e 2 ripiani con ante a vetro; 4) Identificativo matr. 1/D – n. 1 Mobile nero basso 4 ante;
- 5) Identificativo matr. 1/F – n. 1 Cassetiera grigio nera;
- 6) Identificativo matr. 1/G – n. 1 Mobile nero 2 ante con scaffali;
- 7) Identificativo matr. 2/M – n. 1 Sedia girevole;
- 8) Identificativo matr. 3/P – n. 1 Stampante Brother J4510A3; 9) Identificativo matr. Z/7 – n. 1 Plafoniera monotubo plastica.

UFFICIO N. 2

- 10) Identificativo matr. 2/A – n.1 Mobile grigio nero 12 ante e scaffale;
- 11) Identificativo matr. 2/B – n. 1 Tavolo dattilo 100x45;
- 12) Identificativo matr. 2/C – n.1 Tavolo dattilo 110x65x47 ripiano in vetro;
- 13) Identificativo matr. 2/D – n.1 Mobiletto porta fotocopiatrice 2 ante;
- 14) Identificativo matr. 2/E – n.1 Scrivania grigio nera 160x80x75;
- 15) Identificativo matr. 2/F – n.1 Scrivania grigio nera 160x65x75;
- 16) Identificativo matr. 2/G – n.1 Mobiletto schedario bianco;
- 17) Identificativo matr. 2/I – n.1 Stampante fotocopiatrice Samsung SCX4521;
- 18) Identificativo matr. 2/Q – n.1 Personal Computer portatile Asus;
- 19) Identificativo matr. 2/R – n.1 Personal Computer portatile HP;
- 20) Identificativo matr. 3/E – n.1 Scrivania bianca 110x59x75 ripiano in vetro;
- 21) Identificativo matr. 3/N – n.1 Poltroncina rossa ergonomica;
- 22) Identificativo matr. 4/D – n.1 Poltroncina stoffa girevole; 23) Identificativo matr. 4/F – n.1 Calcolatrice Canon MP121DTS; 24) Identificativo matr. Z/4 – n.1 Orologio a muro.

UFFICIO N. 3

- 25) Identificativo matr. A/A – n.1 Mobile bianco basso 5 ante;
- 26) Identificativo matr. Z/5 – n.1 Appendiabiti rosso e nero

UFFICIO N. 4

- 27) Identificativo matr. 2/N – n.1 Poltroncina in stoffa nera girevole;
- 28) Identificativo matr. 2/O – n.1 Personal computer Dell Optilex 756;
- 29) Identificativo matr. 2/P – n.1 Video V7 con tastiera;
- 30) Identificativo matr. 3/A – n.1 Scrivania bianca con ripiano in vetro 150x75x75;
- 31) Identificativo matr. 3/B – n.1 Scrivania bianca grande con angolo;
- 32) Identificativo matr. 3/C – n.1 Cassettiera bianca 3 cassetti;
- 33) Identificativo matr. 3/D – n.1 Mobile bianco ante e ripiani a giorno;
- 34) Identificativo matr. 3/F – n.1 Mobiletto bianco scorrevole;
- 35) Identificativo matr. 3/G – n.1 Bancone bianco ad angolo con ripiano in vetro e vari scaffali con 2 cassetti ed 1 anta;
- 36) Identificativo matr. 3/H – n.1 Mobiletto bianco basso a 2 ante;
- 37) Identificativo matr. 3/I – n.1 Cassettiera bianca a 4 cassetti;
- 38) Identificativo matr. 3/K1 – n.1 Calcolatrice Canon BP5220 D;

- 39) Identificativo matr. 3/K2 – n.1 Calcolatrice Precisa 4600;
- 40) Identificativo matr. 3/M – n.1 Poltrona in stoffa nera girevole;
- 41) Identificativo matr. 3/O – n.1 Fotocopiatrice Fax Brother MFC 730;
- 42) Identificativo matr. 3/S – n.1 PC Dell Optilex 755;
- 43) Identificativo matr. 3/V – n.1 Video LG con tastiera;
- 44) Identificativo matr. Z/1 – n.1 Lavagna a muro;
- 45) Identificativo matr. Z/2 – n.1 Lavagna a muro;
- 46) Identificativo matr. Z/3 – n.1 Orologio a muro con lavagna;
- 47) Identificativo matr. Z/6 – n.1 Cassettiera portachiavi – n. 1 Plafoniera a soffitto veri Neon-
n. 1 Climatizzatore- n. 1 Video per telecamera al cancello;

UFFICIO N. 5

- 48) Identificativo matr. 1/H – n.1 Poltroncina girevole;
- 49) Identificativo matr. 3/T – n.1 Video Dell con tastiera;
- 50) Identificativo matr. 3/U – n.1 PC Dell Dimension 1100;
- 51) Identificativo matr. 3/Z – n.1 Gruppo di continuità Kraun;
- 52) Identificativo matr. 4/A – n.1 Scrivania nero/verde;
- 53) Identificativo matr. 4/B – n.1 Cassettiera nero/verde;
- 54) Identificativo matr. 4/C – n.1 Mobile grigio 6 ante con ripiani;
- 55) Identificativo matr. 4/H – n.1 Video IBM con tastiera;
- 56) Identificativo matr. 4/I – n.1 PC Econel;
- 57) Identificativo matr. N/2 – n.1 PC52X Asus;

BAGNO

- 58) Identificativo matr. Z/8 – n.1 Mobiletto bagno con specchio;

ARCHIVIO

- 59) Identificativo matr. 3/J – n.1 Stampante Epson FX 1180;
- 60) Identificativo matr. 3/Q – n.1 Centralino con 5 apparecchi telefonici;
- 61) Identificativo matr. 3/R – n.1 Segreteria telefonica;
- 62) Identificativo matr. N/1 – n.1 Macchina per scrivere IBM 6783-2; 63) Identificativo matr. N/3 – n.1 Stampante OKI Microline 521; 64) Identificativo matr. N/4 – n.1 Stampante OKI 395.

MAGAZZINO

- 65) Identificativo matr. 2/H – n.1 Fotocopiatrice stampante INEO Developer; 66) Identificativo matr. 4/E – n.7 Sedie nere.

Data la vetustà dei beni descritti e il non funzionamento di alcune attrezzature si può stimare un valore complessivo del lotto pari a EURO 950,00.

Trattandosi di una vendita coattiva si applica una riduzione del 15% al valore sopra indicato e pertanto il prezzo a base d'asta è di:

EURO 807,50

ATTREZZATURE DEPOSITO E VARIE

DI PROPRIETA' *** ***** ****

DEPOSITO

- 1) N. 5 Pompe elettriche per aspirazione gasolio;
- 2) N. 4 Contaltri;
- 3) N. 7 Cisterne interrate da mc. 20 cad.;
- 4) N. 2 Cisterne interrate da mc. 15 cad.;
- 5) N. 1 Cisterna interrata da mc. 12;
- 6) N. 1 Cisterna esterna lt. 1000 per taratura contaltri;
- 7) N. 1 Estintore Kg.50 schiuma

MAGAZZINO

- 1) N. 1 Gruetta con braccio portata Kg.500 per carico fusti.

OFFICINA

- 1) N. 1 Idropulitrice Smeraldo 15/160;
- 2) N. 1 Cisterna polietilene Lt.2000;

- 3) N. 1 Pompa Tellarini per rifornimento;
4) N. 1 Contaltri per rifornimento (non funzionante); 5) N. 1 Pompa elettrica per aspirazione gasolio.

TERRENO

- 1) N. 1 Pompa ad immersione per pozzo artesiano;
2) N. 1 Strumento per pesare a funzionamento non automatico. Fabbricante : Società cooperativa Bilanciai Italy; Tipo: DD700ME; Numero matricola: 254145; Installata nel 2016.

Alcuni beni descritti sopra attualmente necessitano di interventi di manutenzione a seguito dell'inutilizzo prolungato; altri risultano talmente obsoleti da ritenersi inadeguati all'utilizzo futuro; altri ancora non sono funzionanti ed infine alcune strumentazioni, come ad esempio la pesa, richiederebbero spese elevate per lo smontaggio/rimontaggio tali da non rendere conveniente lo spostamento in altro luogo per il successivo utilizzo.

Alla luce di tali constatazioni si ritiene di poter dare un valore complessivo ai beni mobili sopra descritti che tenga conto degli oneri necessari per poter riportare gli stessi in condizioni di normale utilizzo e quindi si stima un valore totale di EURO 9500,00

Trattandosi di una vendita coattiva si applica una riduzione del 15% al valore sopra indicato e pertanto il prezzo a base d'asta è di:

EURO 8075,00

IL VALORE TOTALE DEI BENI IMMOBILI E MOBILI DELLA ***
RISULTA ESSERE :**

EURO 516.468,19

Arezzo, li 05.04.2019

Il TECNICO
Arch. Mirko Serpilli

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 – Particolare del deposito oli lubrificanti (p.la 99 sub. 8)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 4 – Particolare del locale tettoia-ripostiglio (p.lla 99 sub.28)



Foto n. 5 – Particolare del locale tettoia-ripostiglio (p.lla 99 sub.28)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 6 – Particolare della rampa di scale (p.lla 99 sub. 25)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 7 – Particolare dell'ingresso della centrale termica (p.lla 99 sub. 25)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 8 – Veduta del piazzale dove sono collocate le cisterne interrato, la pensilina con il fotovoltaico (p.lla 736 sub.1) e del piazzale utilizzato come accesso carrabile (p.lla 736 sub. 2)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 9 – Particolare di una parte del terreno con la pesa (p.lla 738)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 10 – Particolare di una parte del terreno con la pesa (p.lla 738)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 11 – Particolare di una parte del terreno con la pesa (p.lla 738)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 12 – Particolare di una parte del terreno con la pesa ed il cancello di ingresso autonomo (p.lla 738)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 13 –Veduta del sistema di raccolta acque meteoriche ed olii (sulla p.lla 738)

Arezzo, li 05.04.2019

Il TECNICO
Arch. Mirko Serpilli