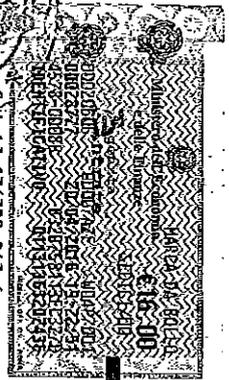


GIURATA



RELAZIONE DI STIMA

del complesso immobiliare in località Pratantico, Via Romea n. 68

in Arezzo, di proprietà della Società

Il sottoscritto Dott. Arch. Alessandro Stocchi, con studio in Arezzo, Via della Regghia 52, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori,

Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo al n. 487, è stato incaricato dalla Società S.r.l. in Amministrazione

Straordinaria con sede legale in n. codice fiscale 01447150515, nella persona del Commissario

Straordinario Dott. Antonio Casilli, di provvedere alla stima giurata dell'area adibita a parcheggio e deposito merci e degli immobili di

seguito identificati di proprietà della Società stessa:

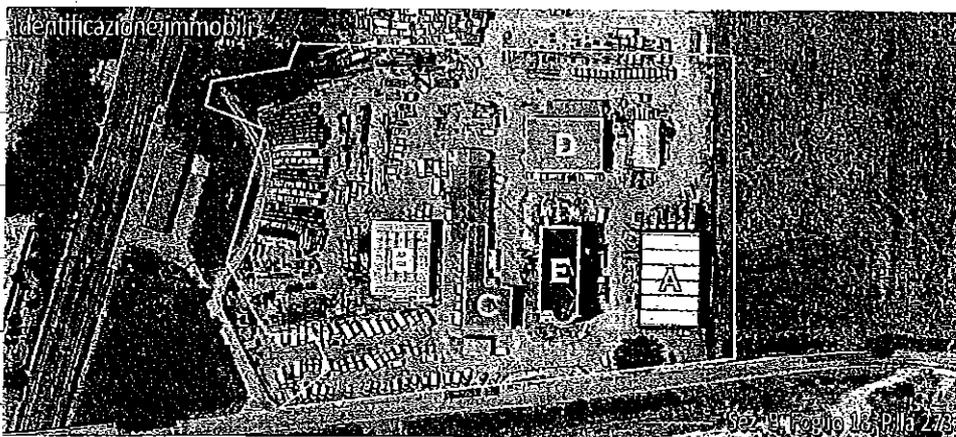
Immobile "A" - Capannone industriale ad uso magazzino (p.t);

Immobile "B" - Capannone industriale ad uso officina (p.t);

Immobile "C" - Edificio ad uso uffici (p.t) e residenza e uffici (p.1);

Immobile "D" - Capannone industriale ad uso deposito (p.t);

Immobile "E" - Fabbricato in costruzione ad uso deposito (p. seminterrato), uffici (p. rialzato, p.1, p.2), soffitte (p. sottotetto).



Dott. Arch. Alessandro Stocchi

Via della Regghia 52 - 52100 Arezzo

Tel/fax 0575.360233 - cell. 338.8989039 - alessandro@stocchi.eu - alessandro.stocchi@archiworldpec.it

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Immobile "A":

Capannone industriale adibito a magazzino ad un piano. L'immobile risulta realizzato con struttura prefabbricata dalle seguenti caratteristiche:

pilastri in c.a.v. (c.a. vibrato); pannelli di tamponamento in c.a.p.; travi di banchina a forma di H in c.a.p. (c.a. precompresso); copertura in c.a.p. del tipo "Thaurus" a forma di V; pannelli sandwich curvi di lamiera zincata con interposto poliuretano (relazione materiali in allegato n.7). I pilastri della struttura sono predisposti per l'installazione di un carroponete.

La pavimentazione è realizzata con calcestruzzo industriale, gli infissi sono in alluminio. L'impianto elettrico è costituito da corpi illuminanti posti a soffitto.

L'immobile è in un buono stato di manutenzione.

Immobile "B":

Capannone industriale adibito a officina disposto su di un unico livello fuori terra. L'immobile risulta realizzato con pilastri in cemento armato, plinti e cordoli antisismici. Le travi di copertura sono a Y in c.a.p. e sostengono le lastre in fibrocemento di copertura e di plafonatura. Inoltre sono presenti travi frontali tipo K in c.a.v. e di banchina tipo H in c.a.p. che sostengono le travi a Y. La tamponatura esterna è realizzata con pannelli in c.a.p. dello spessore di cm 20. La copertura è composta da lastre di fibrocemento appoggiate sulle travi a Y e sottostante plafonatura con lastre di fibrocemento e materassino

RELAZIONE DI STIMA
Complesso Immobiliare in località Pratantico, Via Romea n. 68 in Arezzo,
proprietà Società

coibentante di lana di vetro, come riportato nel certificato di collaudo statico prat. 26027 del 14 febbraio 2013 e documenti in allegato n.7.

La pavimentazione è realizzata con calcestruzzo industriale, gli infissi sono con telaio in alluminio. Sono presenti: impianto di riscaldamento con aerotermi alimentati a gas della Ditta " "; impianto di illuminazione formato da corpi illuminanti posti a soffitto; impianto idraulico e un servizio igienico. Il fabbricato è dotato di un carroponte con portata massima di 6.3 Tonnellate.

L'immobile è in un normale stato di manutenzione.

Immobile "C":

E' composto da due volumi realizzati prevalentemente in muratura portante con copertura in tegole di laterizio del tipo "Marsigliese".

Volume 1: palazzina a due piani, piano terra adibito a uffici; piano primo suddiviso in abitazione e uffici. Gli uffici a piano terra sono dotati di infissi in alluminio e infissi in legno, entrambi con vetro singolo. Tramite una scala esterna si accede agli uffici del piano primo, dotati di impianto elettrico, termico e idrico, gli infissi sono in legno a vetro singolo. La pavimentazione per entrambi i piani è in piastrelle di ceramica. L'appartamento è composto da una zona cucina-pranzo, un disimpegno, tre camere e un bagno. In una delle camere è collocato un piccolo condizionatore. L'impianto di riscaldamento esistente è alimentato da una caldaia che è ubicata nella zona uffici adiacente all'appartamento. Quest'ultimo ambiente e gli uffici non sono tra loro collegati. Volume 2: si sviluppa interamente a piano terra ed è destinato ad uffici, in collegamento a parte degli uffici del primo volume. Gli

RELAZIONE DI STIMA
Complesso Immobiliare in località Pratantico, Via Romea n. 68 in Arezzo,
proprietà Società I

ambienti sono dotati di impianto elettrico, idrico, termico e condizionamento estivo. La caldaia per il riscaldamento invernale è ubicata all'interno di un servizio igienico.

L'appartamento internamente è in un normale stato di manutenzione, mentre l'immobile nel suo complesso appare in uno scadente stato di manutenzione.

Immobile "D":

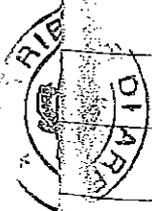
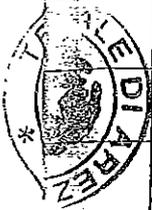
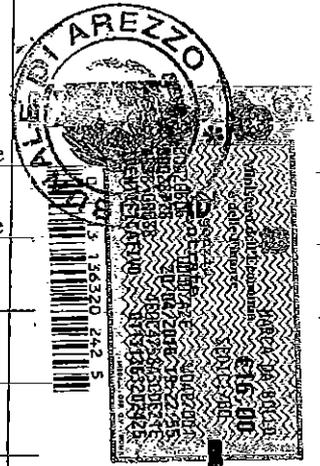
Capannone industriale costituito da un unico locale fuori terra con struttura portante di travi e pilastri prefabbricati e tamponature esterne in bozze. La copertura è realizzata con pannelli prefabbricati in cemento. Il locale è adibito a deposito ed è stato costruito prima dell'entrata in vigore della legge n. 257 del 27 marzo 1992, che ha stabilito il divieto di produzione e commercializzazione di manufatti contenenti amianto, conseguentemente si presume che il manto di copertura costituito da lastre di onduline di cemento possa essere composto anche da fibre di amianto, tecnica largamente diffusa a quel periodo. La pavimentazione è realizzata con calcestruzzo industriale. E' presente solo l'impianto elettrico.

L'immobile appare in un scadente stato di manutenzione.

Immobile "E":

Fabbricato in costruzione, composto da un piano seminterrato ad uso deposito, e dai piani rialzato, primo, secondo destinati ad uffici e da un sottotetto ad uso soffitte.

Nel progetto depositato presso l'Amministrazione Comunale di Arezzo è prevista la realizzazione di una copertura con manto di lastre di rame e



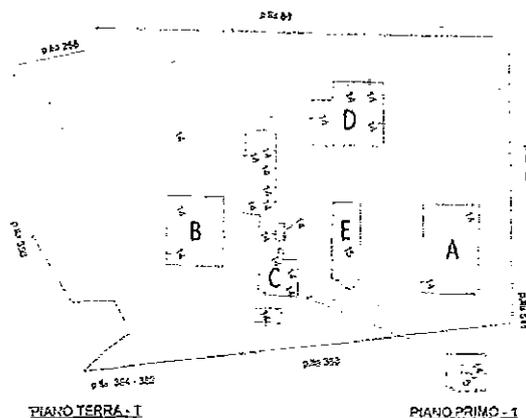
l'installazione di un impianto fotovoltaico. Gli elementi che costituiranno le facciate avranno finiture tradizionali.

La distribuzione interna dell'immobile sarà realizzata con l'utilizzo di pareti mobili. Per le pareti dei servizi igienici è previsto l'utilizzo di altri materiali. Per la rappresentazione planimetrica dello schema distributivo progettuale degli ambienti interni e la relazione sui materiali che verranno impiegati nella costruzione, si allega un estratto della documentazione tecnica depositata dal progettista presso l'Archivio Comunale di Arezzo. Attualmente è stata realizzata e collaudata la sola struttura in cemento armato.

Il certificato di collaudo (in allegato n. 7) è stato depositato presso la l'Ufficio del Genio Civile di Arezzo il 14 febbraio 2013 con pratiche n. 38550, 38550/1, 38550/2. Al Certificato di Collaudo Statico sono allegati la relazione di fine lavori unitamente al certificato di rispondenza, le prove di laboratorio dei materiali e la copia dell'autorizzazione n. 3029/2 prat. n. 38550/2 del 19 marzo 2010 rilasciata dal Genio Civile di Arezzo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI:

Dimostrazione grafica del subalterni



RELAZIONE DI STIMA
Complesso Immobiliare in località Pratertico, Via Romea n. 68 in Arezzo,
proprietà Società

Immobile "A" - Capannone industriale ad uso magazzino (p.t);

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo:

- sezione B, foglio 18, particella 273, sub. 14, censuaria 2, categoria

D/7, rendita € 16.318,00;

Immobile "B"- Capannone industriale ad uso officina (p.t);

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo:

- sezione B, foglio 18, particella 273, sub. 14, censuaria 2, categoria

D/7, rendita € 16.318,00;

Immobile "C" - Immobile adattato ad attività industriale ad uso uffici
(p.t, p.1) e abitazione (p.1).

- Immobile adattato ad attività industriale ad uso uffici (p.t, p.1);

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo:

- sezione B, foglio 18, particella 273, sub. 14, censuaria 2, categoria

D/7, rendita € 16.318,00;

- Edificio ad uso abitazione (p.1);

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo:

- sezione B, foglio 18, particella 273, sub. 5, censuaria 5, categoria A/3,

classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale 100 mq, rendita € 296,96;

Immobile "D" - Capannone industriale adibito a deposito (P.t);

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo:

- sezione B, foglio 18, particella 273, sub. 14, censuaria 2, categoria

D/7, rendita € 16.318,00;

Immobile "E" - Fabbricato in costruzione ad uso deposito (P.

seminterrato), uffici (p. rialzato, P.1, P.2), soffitte (P. sottotetto).

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo:

Dott. Arch. Alessandro Stocchi
Via della Regghia 52 - 52100 Arezzo

Tel/fax 0575.360233 - cell. 338.8989039 - alessandro@stocchi.eu - alessandro.stocchi@archiworldpec.it

RELAZIONE DI STIMA
*Complesso Immobiliare in località Pratantico, Via Romea n. 68 in Arezzo,
proprietà Società*

- sezione B, foglio 18, particella 273, sub. 15, categoria in corso di
costruzione (documenti catastali di tutti gli immobili in allegato n.1).

TITOLO DI PROVENIENZA:

- Atto di Compravendita del 19 marzo 2003 tra
(venditore) e _____ (acquirente) dei seguenti beni catastalmente
identificati: Catasto Urbano di Arezzo, foglio 18, particella 273, sub. 5
e sub. 12, particella 437, particella 495 e particella 88.

Atto Notaio Pieralberto Suzzi, rep. 85327 racc. 13599 del 19 marzo
2003 registrato ad Arezzo il 31/03/2003 n. 1397 serie 1T (Atto in
allegato n.6);

Si evidenzia che in data 24/06/2005 (mappale n. 29268) con la
dismissione della viabilità ad uso pubblico si ha la fusione tra le p.lla
273, sub. 12, la p.lla 437 e la viabilità vicinale (privata di uso pubblico)
dando origine ad una unica particella 273 (delibera della Giunta
Comunale n. 369 del 11 marzo 2003 in allegato n.4).

- Atto di scissione tra la società _____ e la _____
S.r.l., Atto Notaio Francesco Cirianni, del 28 giugno 2007, repertorio n.
5.889, racc. n. 3.439 (allegato n.6).

TITOLI AUTORIZZATIVI:

Parte del complesso immobiliare è stato edificato in data anteriore al
01/09/1967, nel periodo successivo alla originaria realizzazione sono
stati compiuti interventi edilizi non autorizzati per i quali sono state
rilasciate dal Comune le seguenti concessioni in sanatoria:

- n. 648 del 27 luglio 1998;

- n. 653 del 27 luglio 1998;

RELAZIONE DI STIMA
Complesso Immobiliare in località Pratantico, Via Roinea n. 68 in Arezzo,
proprietà Società

- n. 654 del 28 luglio 1998;

- n. 656 del 28 luglio 1998;

- n. 169 del 29 luglio 1998;

- n. 170 del 29 luglio 1998;

- n. 171 del 29 luglio 1998;

- n. 172 del 29 luglio 1998;

- n. 173 del 29 luglio 1998

(in allegato n. 4 sono riportate le Concessioni contenenti la descrizione delle opere oggetto di sanatoria).

Inoltre nel contratto di compravendita del 19 marzo 2003

precedentemente descritto si fa menzione di altre due Concessioni

Edilizie in Sanatoria, la n. 12 del 24 giugno 1997 e la n. 422 del 25

giugno 1997, rispettivamente per la realizzazione della sistemazione

del piazzale esterno e asfaltatura e per la formazione di un pergolato

nel resede. Si allega anche l' Autorizzazione Edilizia n. 1613 del 19

novembre 1987, per la realizzazione della recinzione ai resedi di alcuni

fabbricati del complesso edilizio.

Infine sono state rilasciate dal Comune di Arezzo le seguenti

Concessioni/Permessi a Costruire (estratto pratiche edilizie e copia del

Titolo Edilizio rilasciato in allegati n. 4 e n. 5):

- Concessione Edilizia n. 56 del 2 aprile 2003;

- Permesso a Costruire in Variante n.458 del 30 settembre 2005,

Variante alla Concessione Edilizia n. 56;

- Permesso a Costruire in Variante n. 543 del 16 novembre 2005,

Variante in corso d'opera al Permesso a Costruire n. 458;



Dott. Arch. Alessandro Stocchi

Via della Regghia 52 - 52100 Arezzo

Tel/fax 0575.360233 - cell. 338.8989039 - alessandro@stocchi.eu - alessandro.stocchi@archiworldpec.it

RELAZIONE DI STIMA
Complesso Immobiliare in località Pratantico, Via Romea n. 68 in Arezzo,
proprietà Società

- Permesso a Costruire n. 448 del 14 dicembre 2006;

- Permesso a Costruire in Variante n. 126 del 24 luglio 2008, Variante
in corso d'opera al Permesso a Costruire n. 448;

- deposito di variante in corso d'opera del 30 luglio 2011.

Per un approfondimento tecnico degli interventi edilizi realizzati e
ancora da realizzare di ogni pratica edilizia sopradescritta, si allegano
l'estratto della documentazione e le relazioni tecniche descrittive
depositate dal Progettista presso l'Amministrazione Comunale.

- pratica edilizia n. 1024 del 20/03/1998 rilasciata dal Comune di
Arezzo (Autorizzazione n. 19847/15.2.1 del 08 aprile 1998) per la
realizzazione di un impianto di distribuzione del gasolio che non è stato
realizzato (relazione tecnica del progettista in allegato n. 4).

E' da segnalare l'Autorizzazione rilasciata dal Sig. _____ al
Sig. _____ per la realizzazione di un pozzo posto a distanza
inferiore a 10.00 mt dal confine di proprietà (atto di assenso del
confinante in allegato n.6).

**DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA PRESSO L'UFFICIO DEL
GENIO CIVILE DI AREZZO** (documenti pratiche strutturali in
allegato n. 7):

- Immobile "A", pratica n. 36861 del 26 gennaio 2006,

- deposito pratica edilizia per la costruzione di edificio industriale,

- relazione tecnica sui criteri di calcolo adottati;

- deposito modulistica contenete anche la relazione tecnica descrittiva
del Permesso a Costruire in Variante n. 543 del 16 novembre 2005

(Variante in corso d'opera al Permesso a Costruire n. 458);

RELAZIONE DI STIMA
*Complesso Immobiliare in località Pratsticcio, Via Gomea n. 68 in Arezzo,
proprietà Società Immobiliare S.p.A.*

- Tavola n. 4, stato autorizzato e di variante, planimetria e profili,

bacino di fitodepurazione;

- tavola n. 5, stato di variante, piante, prospetti, sezioni;

- relazione di fine lavori e certificato di rispondenza;

- nomina del collaudatore ed accettazione dell'incarico

- certificato di collaudo;

- relazione di fine lavori del D.L. di stabilimento, certificati di collaudo, prove sui materiali, relazione sulle caratteristiche dei materiali.

- Immobile "B", pratiche n. 26027 (L.1086/71) e n. 31911 (L. 64/74) del 17 giugno 2003,

- deposito pratica edilizia per la costruzione di edificio prefabbricato in c.a.p. (cemento armato precompresso) e c.a.v. (cemento armato cavo) a struttura intelaiata;

- relazione tecnica sui criteri di calcolo adottati (strutture in elevazione) e sulle fondazioni;

- tavola n. 2, pianta copertura, prospetti, sezioni;

- relazione a lavori ultimati del D.L. di produzione di stabilimento delle strutture prefabbricate, relazione sulle caratteristiche dei materiali adottati;

- relazione di fine lavori, manuale d'uso e di manutenzione;

- relazione a strutture ultimate finale, prove di resistenza a compressione calcestruzzo;

- certificato di collaudo;

Immobile C, non sono state rintracciate pratiche di collaudo,

Immobile D, non sono state rintracciate pratiche di collaudo,

Immobile E, pratiche n. 38550 del 28 ottobre 2006, n. 38550/1 del 23

gennaio 2018, n. 38550/2 del 19 marzo 2010,

- certificato di collaudo depositato presso la l'Ufficio del Genio Civile

di Arezzo il 14 febbraio 2013 (fine lavori e certificato di rispondenza,

prove di laboratorio dei materiali);

- autorizzazione n. 3029/2, prat. n. 38550/2 del 19 marzo 2010 rilasciata

dal Genio Civile di Arezzo.

ISPEZIONE IPOTECARIA ELENCO DELLE ISCRIZIONI E

TRASCRIZIONI:

1. Trascrizione a Favore del 10/07/2007 - Registro Particolare 9644

Registro Generale 15532;

Pubblico ufficiale Cirianni Francesco Repertorio 5889/3439 del

28/06/2007,

atto tra vivi - mutamento di denominazione o ragione sociale

Immobili siti in Arezzo (AR)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 3815 del 01/04/2009

2. Iscrizione Contro del 04/12/2008 - Registro Particolare 4268

Registro Generale 23545 (in allegato n. 3):

Pubblico ufficiale Cirianni Francesco Repertorio 8724/5276 del

01/12/2008

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Immobili siti in Arezzo (AR) - Soggetto Debitore

3. Iscrizione Contro del 04/12/2008 - Registro Particolare 4269



Registro Generale 23546 (in allegato n.3):

Pubblico ufficiale Cirianni Francesco Repertorio 8725/5277 del
01/12/2008

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Immobili siti in Arezzo (AR) - Soggetto Debitore

4. Iscrizione Contro del 12/01/2012 - Registro Particolare 46 Registro

Generale 515 (in allegato n. 3):

Pubblico ufficiale Tribunale Di Brescia Repertorio 17031/6 del
13/09/2011:

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Immobili si ti in Arezzo (AR) - Soggetto Debitore

5. Trascrizione Contro del 21/03/2013 - Registro Particolare 3035

Registro Generale 4058 (in allegato n. 3):

Pubblico ufficiale, Ufficiale Giudiziario Repertorio 639 del 19/02/2013

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

REGOLAMENTO URBANISTICO, NORMATIVA VIGENTE

NELL'AREA (allegato n. 4):

Sistemi, sottosistemi ed ambiti sistema ambientale - sottosistema V3 la
pianura coltivata;

Zone territoriali omogenee E zone destinate ad usi agricoli;

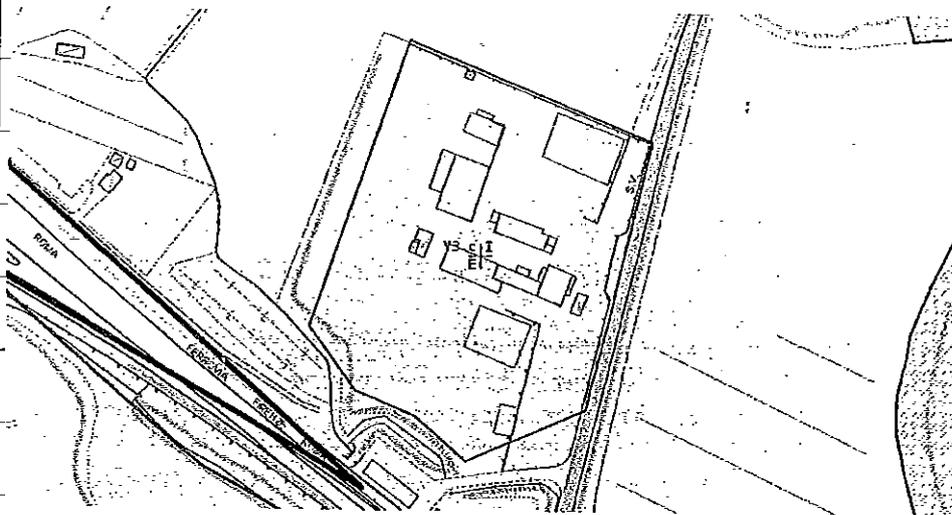
Destinazioni d'uso esclusive I - attività industriali e artigianali:

fabbriche, officine e autofficine;

Tipi e varianti di paesaggio alluvioni antiche e recenti - c: pianure aree

esterne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55

della L.R. 01/05.



CONTRATTI DI LOCAZIONE (allegato n. 6):

Immobili "A", "B", "C" e porzione di resede:

Contratto di locazione tra _____ in Amministrazione

Straordinaria e _____ Società unipersonale del gruppo

.. Durata del contratto di locazione: dal 10 agosto 2015 al 9 agosto

2021 (durata sei anni, art. n.2, Contratto di Locazione in allegato n. 6).

Canone annuo Euro 46.800,00

Immobile "D" con porzione di resede e tettoia:

Contratto di locazione tra _____ del

1 febbraio 2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo il

21 febbraio 2012 n. 1662. Durata del contratto di locazione: dal 1

febbraio 2012 al 31 gennaio 2018. (durata di anni 6+6, art. n.2 del

Contratto di Locazione in allegato n. 6).

E' in corso la procedura di sfratto della Ditta _____

(Verbale di Sfratto del 18 marzo 2016 in allegato n.6).

Porzione dell'area adibita a parcheggio e deposito merci:

Contratto di locazione tra _____ e _____

del 1 giugno 2012 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo il
20 dicembre 2012 n. 10239.

Durata del contratto di locazione: anni uno dal 1 giugno 2012 con
scadenza alla data del 31 maggio 2013, rinnovabile per la stessa durata
se non interviene disdetta, tramite raccomandata RR, almeno tre mesi
prima della scadenza (in allegato n.6). Canone annuo Euro 36.000,00

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

VENDIBILE:

Lo scrivente deve innanzitutto precisare che il Computo della Superficie
Convenzionale Vendibile è stato effettuato dal Perito utilizzando le
planimetrie catastali e gli elaborati grafici depositati presso
l'Amministrazione Comunale.

La superficie è stata determinata misurando al lordo le murature interne
ed esterne perimetrali. I muri interni e quelli perimetrali esterni, che
vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore
massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella
misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per
eccesso. Inoltre sono state computate le superfici esterne adibite a
parcheggio e a deposito dei materiali. Al fine della valutazione delle
superfici così determinate, le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio
del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), analizzati
dal Perito, non possono intendersi sostitutive della stima, ma soltanto di
ausilio alla stessa, come espressamente indicato dalla stessa Agenzia del
Territorio. Le valutazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare

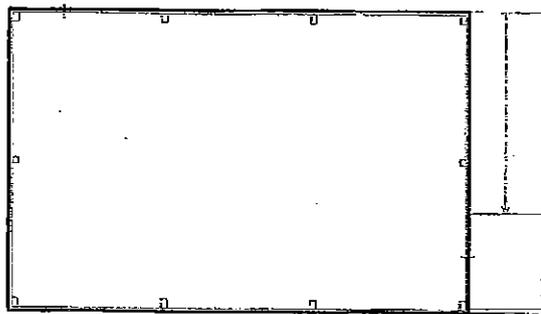
RELAZIONE DI STIMA
*Complesso Immobiliare in località Pratantico, Via Romea n. 68 in Arezzo,
proprietà Società M...*

dell'Agenzia del Territorio (OMI) fanno riferimento alle Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali, nonché rielaborate dall'Agenzia stessa. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle Agenzie Immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e le principali associazioni di categoria.

Immobile "A"

Capannone industriale ad uso magazzino (p.t.):.

Immobile "A"

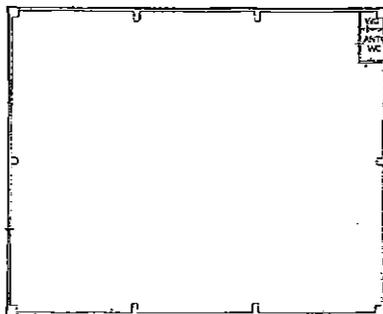


— Perimetro utilizzato per il calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile

superficie convenzionale vendibile magazzino = mq 625.00

Immobile "B" - Capannone industriale ad uso officina (p.t):

Immobile "B"



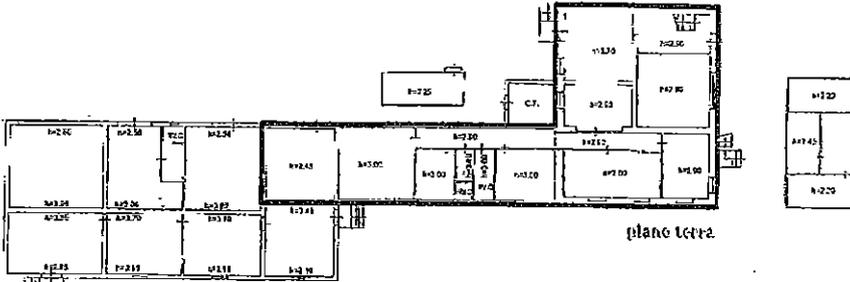
— Perimetro utilizzato per il calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile

superficie convenzionale vendibile officina = mq 479.00

Immobile "C" - Edificio ad uso uffici (p.t) e residenza e uffici (p.1);

uffici p.t.:

Immobile "C"

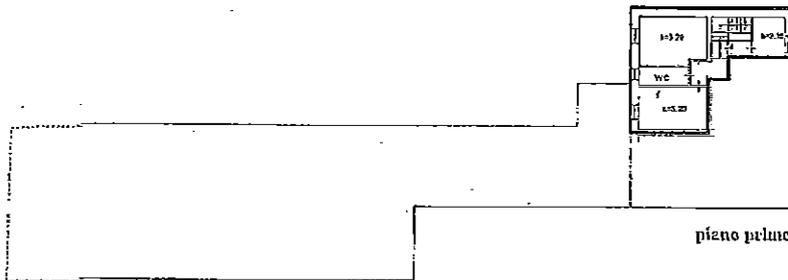


Perimetro utilizzato per il calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile

superficie convenzionale vendibile uffici p.t. = mq 286.00

uffici p.1.:

Immobile "C"

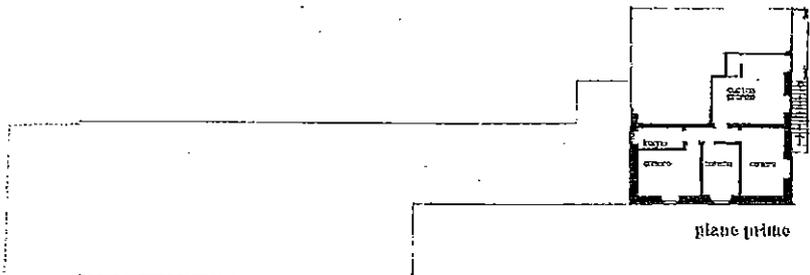


Perimetro utilizzato per il calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile

superficie convenzionale vendibile uffici p.1. = mq 74.00

appartamento p.1.:

Immobile "C"



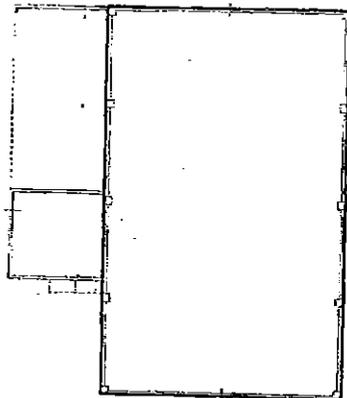
Perimetro utilizzato per il calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile

superficie convenzionale vendibile Appartamento p.1. = mq 100.00

Immobile "D" - Capannone industriale

ad uso magazzino (p.t.);

Immobile "D"



piano terra

Perimetro utilizzato per il calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile

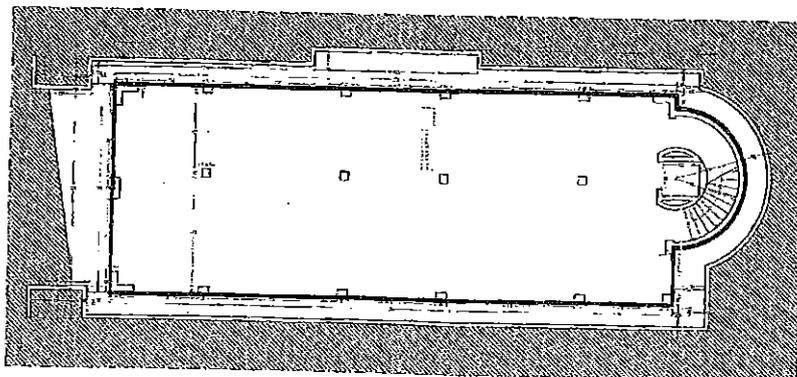
superficie convenzionale vendibile magazzino p.t. = mq 402.00

Immobile "E" - Fabbricato in costruzione

ad uso deposito (p. seminterrato), uffici (p. rialzato, p.1, p.2), soffitte
(p. sottotetto).

Deposito piano seminterrato:

Immobile "E"



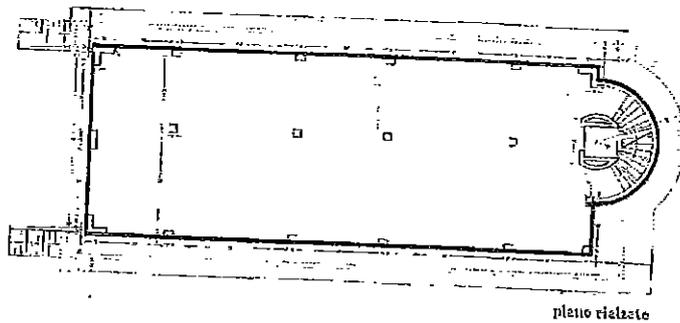
piano seminterrato

Perimetro utilizzato per il calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile

superficie convenzionale vendibile deposito p. semint. = mq 289.00

Uffici piano rialzato:

Immobile "G"



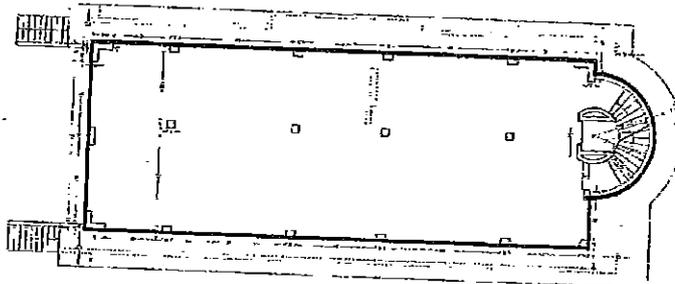
piano rialzato

Perimetro utilizzato per il calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile

superficie convenzionale vendibile uffici p. rialzato = mq 289.00

Uffici piano primo:

Immobile "E"



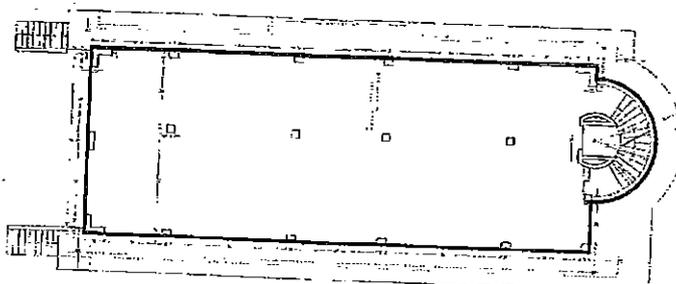
piano primo

Perimetro utilizzato per il calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile

superficie convenzionale vendibile uffici p. primo = mq 289.00

Uffici piano secondo:

Immobile "E"



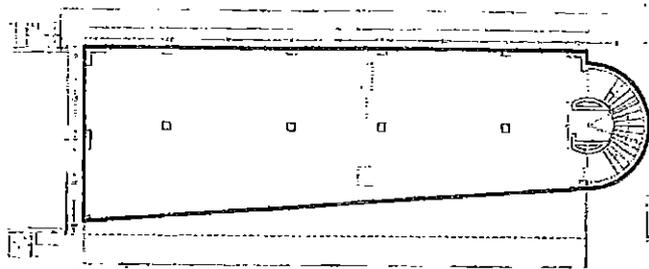
piano secondo

Perimetro utilizzato per il calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile

superficie convenzionale vendibile uffici p. secondo = mq 289.00

Soffitte piano sottotetto:

Immobile "E"



piano sottotetto

— Perimetro utilizzato per il calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile

superficie convenzionale vendibile soffitte p. sottotetto = mq 239.00

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ADIBITA A PARCHEGGIO E

DEPOSITO MERCI:

dalla visura effettuata presso il Catasto Terreni del Comune di Arezzo,
il bene identificato alla Sez. B, foglio n. 18, p.lla 273, ha una superficie
di 17.470 mq.

Si evidenzia che i confini delimitati della particella 273 non
corrispondono con i confini del lotto rilevati dal perito in fase di
sopralluogo, come si può anche osservare dalla sovrapposizione grafica
effettuata dal Perito tra la foto aerea e la particella catastale 273 (pag.1
della relazione).

Risulta conseguentemente necessario effettuare una verifica catastale
per individuare correttamente l'area delimitata dalla recinzione della
proprietà e la superficie oggetto di vendita.

Si ribadisce che il Perito ha utilizzato per la stima la superficie
catastale della p.lla 273.

RELAZIONE DI STIMA
Complesso Immobiliare in località Pratantico, Via Romea n. 68 in Arezzo,
proprietà Società "

Computo delle superfici coperte da detrarre alla superficie della p.lla

273:

Le superfici sono state calcolate utilizzando le planimetrie catastali e la
planimetria del complesso immobiliare contenuta nel P.C. 126/2008
(depositata presso l'Amministrazione Comunale).

Immobile "A" =	mq. 625
Immobile "B" =	mq. 479
Immobile "C" =	mq. 286
Immobile "D" =	mq. 402
Immobile "E" =	mq. 470
modeste volumetrie esistenti non soggette a demolizione =	mq. 46
Totale superfici coperte =	mq. 2.308

Totale Superficie adibita a parcheggio e deposito merci = Superficie
totale p.lla 273 - Totale superfici occupate dagli immobili =
= mq. 17.470 - circa mq 2.308 = **mq. 15.162**

Riepilogo Superfici Convenzionali Vendibili:

Immobile "A", magazzino (p.t.) =	mq 625
Immobile "B", officina (p.t.) =	mq 479
Immobile "C" uffici (p.t.) =	mq 286
uffici (p.1) =	mq 74
residenza (p.1) =	mq 100
Immobile "D" magazzino (p.t.) =	mq 402
Immobile "E" Fabbricato in costruzione	
deposito (p. seminterrato) =	mq 289
uffici (p. rialzato) =	mq 289

RELAZIONE DI STIMA
 Complesso Immobiliare in località Pratantico, Via Roma n. 68 in Arezzo,
 proprietà Società Anonima Immobiliare S.p.A.

uffici (p. primo) = mq 289

uffici (p. secondo) = mq 289

soffitte (p. sottotetto) = mq 239

Totale Superficie adibita a parcheggio e deposito merci =

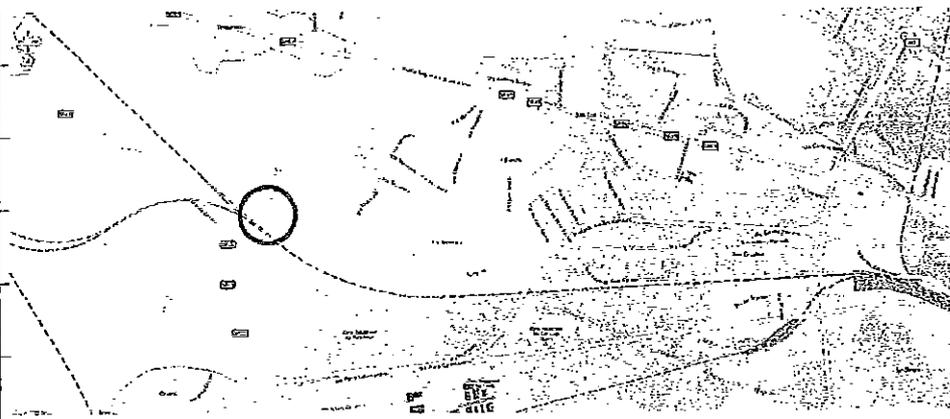
= mq. 15.162

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (O.M.I.),

2° semestre, anno 2015:

Fascia/zona: Periferica/Pratantico, Indicatore, Ponte a Chiani, Poggiola,

San Giuliano, Ruscello e Battifolle:



Destinazione: terziaria, uffici

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	960	1150	L	4,6	5,7	N

Destinazione: residenziale, abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni	Normale	1000	1300	L	3,6	4,7	N

Destinazione: residenziale, abitazioni di tipo economico

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abit. econ.	Normale	900	1100	L	3,1	3,9	N

RELAZIONE DI STIMA
Complesso Immobiliare in località Pratantico, Via Romea n. 68 in Arezzo,
proprietà Società

= € 110.000,00

Immobile "D" magazzino (p.t) = mq 402.00 x 500 €/mq =

= € 201.000,00

Immobile "E" Fabbricato in costruzione

Il Perito per valutare l'immobile in costruzione ha utilizzato il criterio di stima del valore di trasformazione di un bene. In sintesi si può affermare che il valore di trasformazione di bene suscettibile di una trasformazione è uguale alla differenza tra il prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione, che è sintetizzato dalla formula:

Valore di trasformazione = Valore di mercato - Costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di recupero, di riqualificazione, ecc.,

a seconda della costruzione dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Secondo questo aspetto economico, dunque, l'immobile oggetto di valutazione funge da fattore di produzione nella progettata operazione di trasformazione. Questo criterio di stima trova pratica applicazione in molte valutazioni, come ad esempio nella stima delle aree edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, dei semilavorati, dei manufatti in lavorazione, delle opere di allestimento ecc...

Valore di Trasformazione (Immobile E):

Valore di mercato:

- deposito (p. seminterrato) = mq 289.00 x 900 €/mq =

RELAZIONE DI STIMA
Complesso Immobiliare in località Pratantico, Via Romea n. 68 in Arezzo,
proprietà Società S.p.A.

= € 260.100,00

- uffici (p. rialzato) = mq 289.00 x 1.600 €/mq =

= € 462.400,00

- uffici (p. primo) = mq 289.00 x 1.550 €/mq =

= € 447.950,00

- uffici (p. secondo) = mq 289.00 x 1.500 €/mq =

= € 433.500,00

- soffitte (p. sottotetto) = mq 239.00 x 1.100 €/mq =

= € 262.900,00

Totale valore di mercato (immobile "E" con opere completate) =

= € 1.866.850,00

Costo di Trasformazione:

Costo di Costruzione

A titolo cautelativo il Perito utilizza il valore della S.l.v. e non della S.u.l. per il computo del Costo di Costruzione.

Analizzate le caratteristiche dell'immobile in oggetto il Perito ritiene congruo adottare i seguenti Costi di Costruzione:

deposito = 600 €/mq

uffici = 1.200 €/mq

sottotetto = 800 €/mq

Costo di costruzione = $(289 \times 600) + (289 \times 3 \times 1.200) + (239 \times 800) =$

= € 1.405.000,00

Al valore del costo di costruzione deve essere detratto l'importo della parte strutturale già realizzata:

Valore della struttura realizzata = Costo di costruzione x 35% =

RELAZIONE DI STIMA
Complesso Immobiliare in località Pratantico, Via Romea n. 68 in Arezzo,
proprietà S

= € 1.405.000,00 x 35% = € 491.750,00

Costo di costruzione -- valore della struttura realizzata =

= € 1.405.000,00 - € 491.750,00 = € 913.750,00

Oneri Concessori = già corrisposti come riportato sul Permesso a
Costruire n. 448 del 14 dicembre 2006 (in allegato n. 5).

Spese Tecniche (4% costo di costruzione) =

= € 913.750,00 x 4% = € 36.530,00

Imprevisti (1.5% costo di costruzione) =

= € 913.750,00 x 1.5% = € 13.698,75

Oneri Finanziari = 7% del totale dei costi diretti (costo di costruzione,
spese tecniche, imprevisti) = € 913.250,00 + € 36.530,00 + € 13.698,75 =

= € 963.478,75 x 7% = € 67.443,51

Costo di trasformazione

€ 913.250,00 + € 36.530,00 + € 13.698,75 + € 67.443,51 =

€ 1.030.922,26

Valore di Trasformazione

(Valore di Mercato - Costo di trasformazione) =

= € 1.866.850,00 - € 1.030.922,26 = € 835.927,74

Valore area adibita a parcheggio e deposito merci =

= mq. 15.162 x 15 €/mq = € 227.430,00

Spese relative alle strutture ancora da demolire =

E' stato utilizzato il valore di 1.521,67 mc riportato nell'elaborato
grafico progettuale depositato presso l'Amministrazione Comunale di

RELAZIONE DI STIMA
Complesso Immobiliare in località Pratanico, Via Roma n. 68 in Arezzo,
proprietà Società *AREZZO SPA*

Arezzo "Calcolo dei volumi oggetto di recupero" del P.C. in Variante n.

126 del 24 luglio 2008 (Tav. n.2 in allegato n. 5).

Volume da demolire x costo della demolizione e smaltimento (escluso
eventuale presenza di amianto) €/mc =

= 1.521,67 x 10.00 €/mc =

€ 15.216,70

RIEPILOGO DEGLI VALORI DI STIMA:

Immobile "A", magazzino (p.t) = € 593.750,00

Immobile "B", officina (p.t) = € 455.050,00

Immobile "C" uffici (p.t) = € 228.800,00

uffici (p.1) = € 59.200,00

residenza (p.1) = € 110.000,00

Immobile "D" magazzino (p.t) = € 201.000,00

Immobile "E" fabbricato in costruzione = € 835.927,74

Area adibita a parcheggio e deposito merci (p.lla 273) = € 227.430,00

Spese relative alle strutture da demolire = - € 15.216,70

TOTALE € 2.695.941,04

arrotondato a € 2.695.000,00

In fede,



(Dott. Arch. Alessandro Stocchi)

Arezzo, 20 aprile 2016

RELAZIONE DI STIMA
Complesso Immobiliare in località Pratantico, Via Romca n. 68 in Arezzo,
proprietà Società

Allegati:

1. documentazione catastale, estratto di mappa, visure storiche, elenco e dimostrazione grafica dei subalterni, planimetrie catastali;

2. allegato fotografico con punti di ripresa fotografica;

3. ispezione ipotecaria; elenco sintetico delle formalità; note di trascrizione; contratto di mutuo ipotecario del 1 dicembre 2008;

4. normativa vigente sull'area; Autorizzazione Edilizia n. 1613 del 19 novembre 1987; Concessioni Edilizie in Sanatoria; estratto documenti pratica edilizia 2316/99 (deposito carburanti); estratto documenti C.E. n. 56 del 2 aprile 2003; estratto documenti P.C. 458 del 30 settembre 2005;

5. estratto documenti P.C. n. 448 del 14 dicembre 2006; estratto documenti P.C. in Variante n. 543 del 16 novembre 2005; estratto documenti P.C. in Variante n. 126 del 24 luglio 2008; estratto documenti deposito di Variante del 31 marzo 2011;

6. copia Atto di Compravendita del 19 marzo 2003 tra (venditore) e (acquirente); copia Atto di scissione del 28 giugno 2007 tra la società e la Società ;
copia Contratto di locazione del 1 giugno 2012 tra e

copia Contratto di locazione del 10 agosto 2015 tra in Amministrazione Straordinaria e ;
copia Contratto di locazione del 1 febbraio 2012 tra e

7. copia documentazione inerente i collaudi statici degli immobili "A", "B", "E".

.

h

t

v

h

h

r